

# 三友システムアプライザル 東日本大震災被災地レポート

## [現況調査報告 第三回] 経過報告

不動産鑑定評価・調査・研究・データサービス  
株式会社 三友システムアプライザル  
営業開発部・東北支所

〒102-0093  
東京都千代田区平河町 1-2-10  
平河町第一生命ビル4F  
Tel:03-5213-9792 Fax:03-5213-9760  
<http://www.sanyu-appraisal.co.jp>

### 〇〇〇 目 次 〇〇〇

- 被災地の現状 . . . . . 2
- 不動産価格への影響 . . . . . 3

### 都道府県別レポート

#### I. 岩手県

- ・沿岸部の土地取引・地価動向 . . . . . 4
- ・岩手県地価の変動推移 . . . . . 5
- ・被災地周辺への移転に伴う地価の動向 . . . . . 7
- ・復興進捗例 宮古市 . . . . . 8

#### II. 宮城県

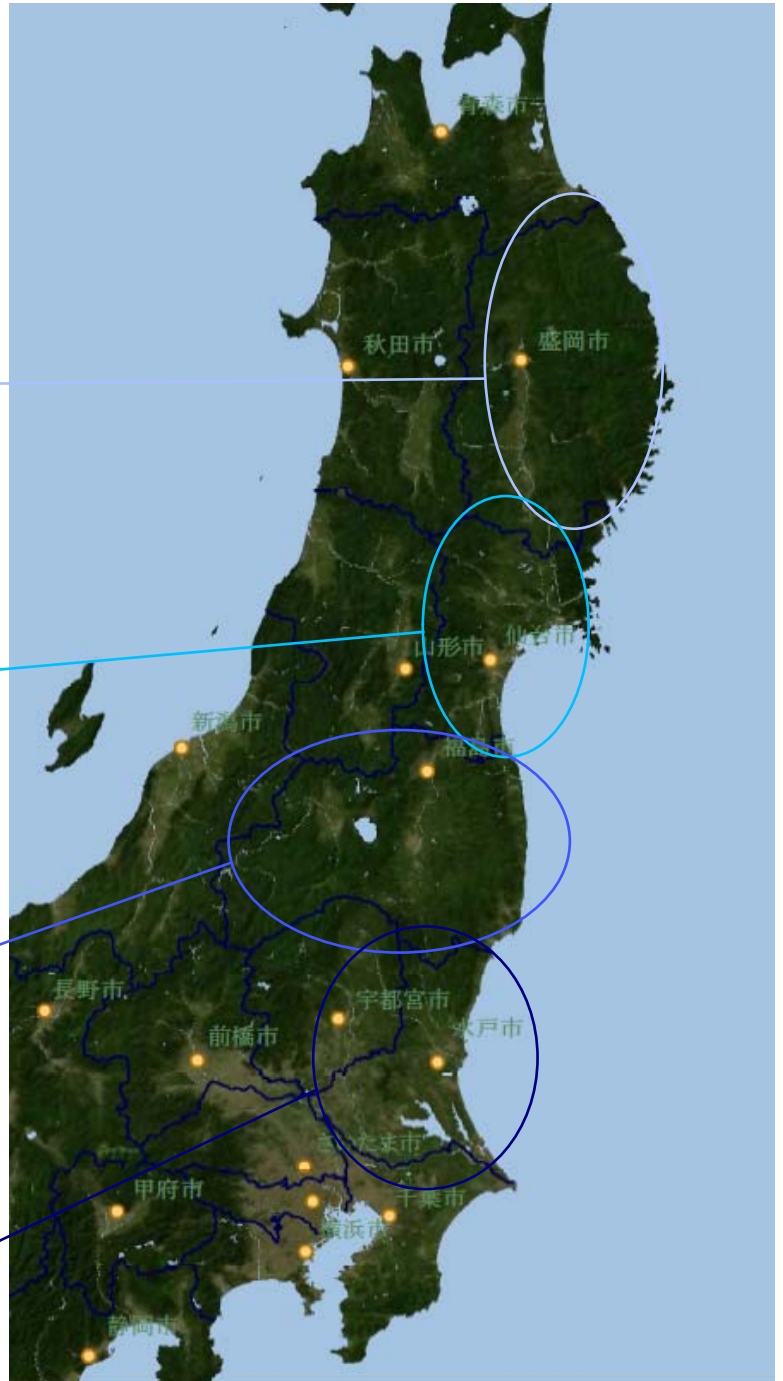
- ・沿岸部の土地取引・地価動向 . . . . . 16
- ・宮城県地価の変動推移 . . . . . 18
- ・被災地周辺への移転に伴う地価の動向 . . . . . 20
- ・宮城県地価上昇率順位表 . . . . . 21

#### III. 福島県

- ・沿岸部の土地取引・地価動向 . . . . . 30
- ・福島県地価の変動推移 . . . . . 32
- ・放射線量と土地取引件数の相関性 . . . . . 34
- ・放射線量の現状 . . . . . 37

#### IV. 茨城県

- ・沿岸部の土地取引・地価動向 . . . . . 42
- ・茨城県地価の変動推移 . . . . . 44
- ・震災による地盤被害と不動産市場 . . . . . 46
- ・地盤被害の実例 水戸市・潮来市 . . . . . 46



(C)PASCO (C)INCREMENT P (C)財団法人日本デジタル道路地図協会

※このレポートは顧客を勧誘する目的で作成したものではありません。  
 ※この資料は信頼できる情報源から得た情報に基づき構成されていますが、内容の正確性あるいは安全性については明示・黙示に関わらずこれを表明あるいは保証するものではありません。  
 ※東日本大震災により被災された皆様に心よりお見舞い申し上げます。

## 1. 被災地の現状

### (1) 被災その後

平成 23 年 3 月 11 日に発生した東北地方太平洋沖地震は、主として東北地方の太平洋沿岸に來襲した津波による甚大な被害のほかに、北海道から関東地方にかけての広範囲にわたって、建物・建築物の損壊や流失、埋立地における液状化現象、鉄道・道路・ガス上下水道網などライフラインの損傷をもたらした。

震災後、主要な部分は復旧したが、いまだ各被災地では復興の途上にあり、いまだに長期間の避難生活を余儀なくされている被災者も多い。

### (2) 復興計画と進捗

被災地域の人口流出を止め、早急に産業を復興させるためには、高台移転や既存市街地の再生など、中・長期的な地域復興策を必要とするが、そのための土地利用計画には住民の合意を得ることが不可欠であり、これを如何にスムーズに進めるかが鍵である。

しかし大半の被災地域が、過疎地であること、今回の被災によって経済的な基盤が失われてしまったことに加え、防潮堤の修復や地盤沈下の問題、放射能汚染の問題などから、復興計画が思うように進まない地域もあり、中心市街地に草地が広がる風景が固定化されつつある。

## 2. 県別 現地調査報告

当レポートでは、平成 24 年 10 月 10 日～31 日にかけて、各県の被災地を再訪し、地元精通者から地域ごとの土地取引情報を聴取するとともに、独自の視点で不動産市況を分析した。(詳細は各県毎のレポートを参照ください。)

### (1) 岩手県

沿岸部における移転需要や復興事業に伴う地価上昇は限定的である。

住宅地には、高台移転需要を反映した限定的な地価上昇が見られるが、県内全体に影響を及ぼす程ではなく、商業地の地価の反転は見られない。

### (2) 宮城県

沿岸部では、物件不足から住宅地の価格は高止まりしている。商業地は、甚大な被害を被った気仙沼市・石巻市等の中心市街地の取引は乏しく、周辺部の路線商業地で地価上昇の傾向がみられる。

仙台市中心部における店舗・マンション等の賃貸需要は引き続き堅調であるが、全面的な地価上昇には至っていない。

### (3) 福島県

沿岸部の津波の影響が大きかった地域よりも、放射線数値が高い地域からの人口流出が顕著である。特に子育て世代は隣県に避難したまま戻ってこないなど、勤労世帯の減少による産業衰退に歯止めがかからない。県内移転需要は放射線数値に強い影響を受けている。

#### (4) 茨城県

他の被災県に比べて被害規模は小さいが、沿岸地域を中心とした津波被害、湖沼跡地や周辺地における液状化被害、地滑り等に伴う広範な地盤被害が見られ建物被害が大きかった。

### 3. 不動産価格への影響

震災から 20 ヶ月、被災地の復興への道は険しい。被災地の不動産市場は相当期間にわたって混乱が続くと思われ、長期的な景気動向のもと不透明感は一層増している。

被災地域では、思ったほど進捗しない復興計画、流出した人口、国内外の景気低迷を受けて、不動産価格はそれほど加熱しておらず、移転に伴う用地の不足感は地域限定的であるなど震災前の水準に戻るには程遠い状況である。

以上

被災地レポート担当

営業開発部 田井政晴  
小菅洋史  
木村和義  
東北支所 高瀬信二  
及川雄大

## I 岩手県

### 1. 沿岸部の土地取引・地価動向

#### (1) 土地取引状況

住宅地については、震災直後から被災者の移転に伴う住宅用地や中古住宅の取引増加が見られたが、平成23年後半には鎮静化し、その後の取引件数はほぼ横ばいで推移している。

商業地については、浸水区域であった国道沿い等に仮設コンビニ店舗・事務所用地を確保する動きがみられたが、本格的な需要回復には至らず、取引件数は低調である。

#### (2) 地価動向

住宅地価格については、供給不足から強含みに推移している。特に沿岸南部では、慢性的な住宅地不足のなか、復興事業の長期化を見越して自力再建を図る旺盛な移転需要と地主の売り渋り等の動きが住宅地価格の高値取引につながった。

商業地価格については、依然として弱含みに推移している。沿岸部の商業地の被害が甚大であったことに加え、被災事業者の廃業等が影響していると思われる。

#### (3) 復興計画に関連する土地・建物の規制の状況

平成23年8月に「岩手県東日本大震災津波復興計画（平成23～30年度）」が策定された。本計画の構成は、復興理念や原則、具体的な取組内容を示す「復興基本計画」と、施策や事業、工程表等を示す「復興実施計画」から成っている。

県内市町村においても復興計画が策定され、概ね10年を目標期間とした復興が進められている。しかしながら復興計画の大枠は策定されたものの個別事案の多くは検討段階にあり、建築制限等により建物の建築が阻害されている状況も見受けられる。

### 2. 沿岸部以外の土地取引・地価動向

#### (1) 土地取引状況

住宅地については、震災直後から移転需要がみられ、その後は徐々に鎮静化したものの、被災者の内陸部への移転需要は今後も継続するものと思われる。

中古住宅の取引件数の増加傾向は続いているが、住宅地不足と購入者の資金不足等とともに解消されておらず、取引動向は必ずしも好調とは言えない。

商業地については、沿岸部と同様、土地取引の本格的回復には至っていない。

#### (2) 地価動向

住宅地価格については、被災地からの移転需要も全体的な地価押し上げには至らず、商業地価格についても、既成商店街の空洞化等により震災より以前から過疎傾向が継続しており、地域経済の縮小、地価の下落は持続的に続いている。

### 3. 地域の特徴的な情報

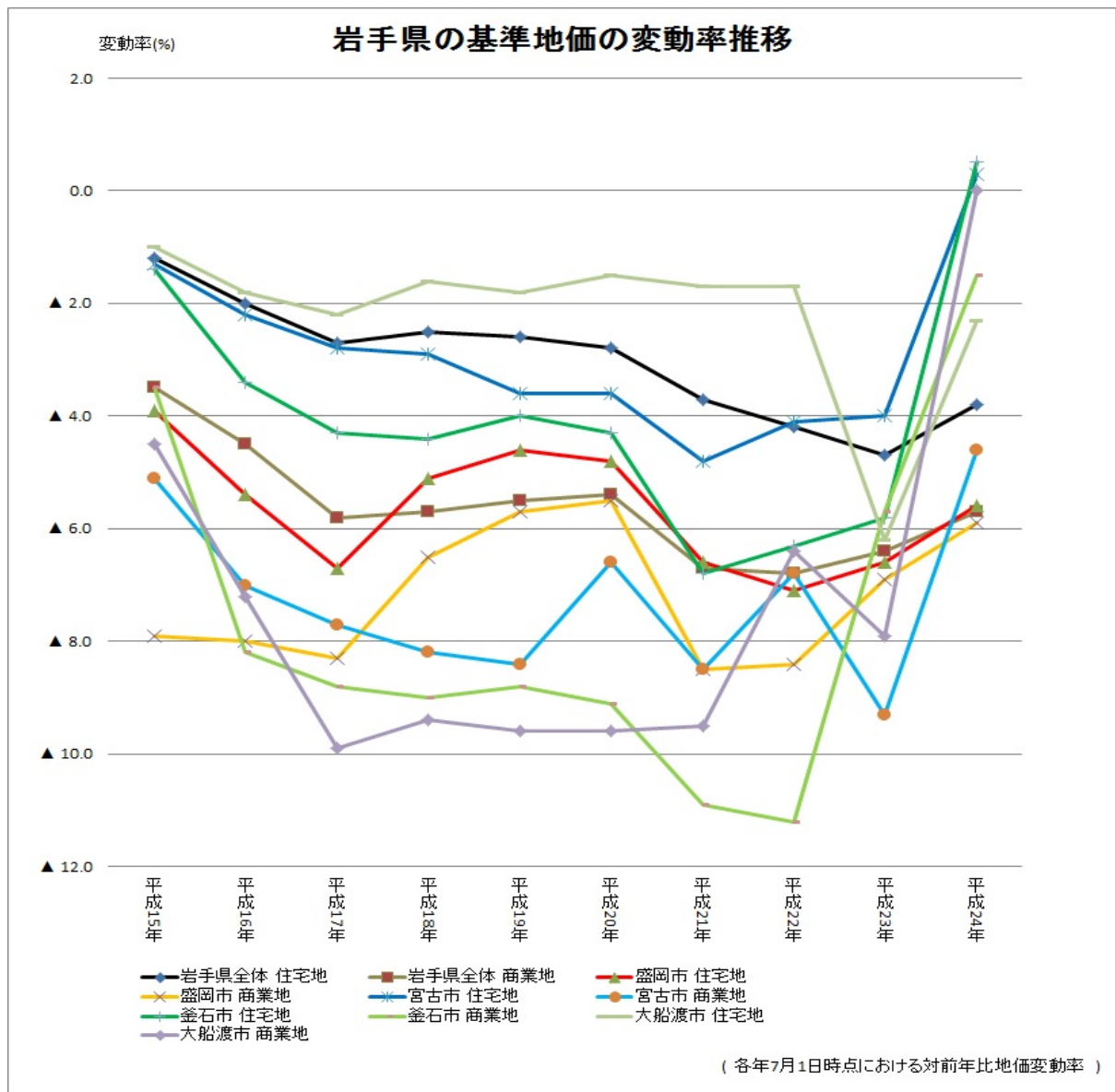
沿岸南部では、宅地不足等を背景に転用目的の農地・山林の取引が増加傾向にあるが、宅地転用に時間がかかりスムーズに取引が行われなため規制緩和を望む声がある。

#### 4. 岩手県の基準地価の変動率推移

岩手県の基準地価に関する平成15年以降の対前年地価変動率の推移は以下のとおり。

都道府県基準地標準価格(各年7月1日時点における対前年地価変動率)

地域	用途	平成15年	平成16年	平成17年	平成18年	平成19年	平成20年	平成21年	平成22年	平成23年	平成24年
岩手県全体	住宅地	▲ 1.2	▲ 2.0	▲ 2.7	▲ 2.5	▲ 2.6	▲ 2.8	▲ 3.7	▲ 4.2	▲ 4.7	▲ 3.8
	商業地	▲ 3.5	▲ 4.5	▲ 5.8	▲ 5.7	▲ 5.5	▲ 5.4	▲ 6.7	▲ 6.8	▲ 6.4	▲ 5.7
盛岡市	住宅地	▲ 3.9	▲ 5.4	▲ 6.7	▲ 5.1	▲ 4.6	▲ 4.8	▲ 6.6	▲ 7.1	▲ 6.6	▲ 5.6
	商業地	▲ 7.9	▲ 8.0	▲ 8.3	▲ 6.5	▲ 5.7	▲ 5.5	▲ 8.5	▲ 8.4	▲ 6.9	▲ 5.9
宮古市	住宅地	▲ 1.3	▲ 2.2	▲ 2.8	▲ 2.9	▲ 3.6	▲ 3.6	▲ 4.8	▲ 4.1	▲ 4.0	0.3
	商業地	▲ 5.1	▲ 7.0	▲ 7.7	▲ 8.2	▲ 8.4	▲ 6.6	▲ 8.5	▲ 6.8	▲ 9.3	▲ 4.6
釜石市	住宅地	▲ 1.4	▲ 3.4	▲ 4.3	▲ 4.4	▲ 4.0	▲ 4.3	▲ 6.8	▲ 6.3	▲ 5.8	0.5
	商業地	▲ 3.5	▲ 8.2	▲ 8.8	▲ 9.0	▲ 8.8	▲ 9.1	▲ 10.9	▲ 11.2	▲ 5.7	▲ 1.5
大船渡市	住宅地	▲ 1.0	▲ 1.8	▲ 2.2	▲ 1.6	▲ 1.8	▲ 1.5	▲ 1.7	▲ 1.7	▲ 6.2	▲ 2.3
	商業地	▲ 4.5	▲ 7.2	▲ 9.9	▲ 9.4	▲ 9.6	▲ 9.6	▲ 9.5	▲ 6.4	▲ 7.9	0.0



## 5. 岩手県概況

### (1) 住宅地

地価が大幅に下落していた沿岸地域では、震災の影響で上昇や横ばいの地点がみられたが、岩手県全体としては人口の減少や景気の先行き不透明感を背景とした需要減退などにより、12年連続の下落となった。

地価の平均変動率は▲3.8%(H23: ▲4.7%)であり、下落率は若干縮小している。

### (2) 商業地

沿岸地域では、震災による移転需要を原因とした横ばいの地点が一部に見られたが、岩手県全体としては空き店舗の増加や郊外型商業施設への顧客流出に伴う既成商店街の空洞化の進展などにより、19年連続の地価下落となった。

地価の平均変動率は▲5.7%(H23: ▲6.4%)であり、下落率は縮小したものの、岩手県内において地価上昇に転じた場所は無い。

## 6. 沿岸市町村概況

### (1) 住宅地

震災後は、鉄道等交通施設、公共施設、港湾施設等の都市機能の喪失等の影響から下落率が大きく拡大したが、今年度は震災前価格への回帰の動きや高台への移転需要が見られ、一部の市町村で地価上昇が見られるなど、沿岸12市町村平均では引き続き下落(▲1.3%)しているものの、下落率は縮小傾向にある。

### (2) 商業地

震災後は、都市機能の喪失等による影響や、空き店舗の増加や既成商店街の空洞化の進展などの一般的な需要の減退によって下落率が拡大した。

今年度は移転需要や都市機能の回復に伴う震災前価格へ回帰する動きが見られ、下落率は縮小したものの、沿岸12市町村平均では引き続き下落(▲4.1%)した。市町村別平均変動率が上昇に転じた市町村は県内では見当たらない。

### (3) 平成24年沿岸部12市町村 用途別平均地価

地域	宮古市	大船渡市	久慈市	陸前高田市	釜石市	大槌町	山田町
住宅地	18,400	20,300	17,400	12,600	31,400	16,700	24,200
商業地	50,900	44,400	43,200	—	52,000	—	—
地域	岩泉町	田野畑村	普代村	野田村	洋野町	(盛岡市)	(県全体)
住宅地	19,100	8,400	13,400	8,200	13,100	49,000	25,300
商業地	—	—	19,500	14,900	27,200	111,200	49,800

平成24年都道府県基準地標準価格 単位：円/㎡

## 7. 被災地周辺への移転に伴う地価の状況

岩手県下では、移転需要や復興事業に伴う需要による地価の上昇は、沿岸地域からの住宅の移転需要に限定されており、県全体では地価下落幅は縮小傾向を示している。

### (1) 平均変動率が上昇となった市町村

【住宅地】

都道府県	市町村	H23変動率 (%)	H24変動率 (%)	上昇	横ばい	下落
岩手県	宮古市	▲ 4.0	0.3	1地点	7地点	6地点
	陸前高田市	▲ 16.0	14.6	1地点		
	釜石市	▲ 5.8	0.5	3地点	2地点	1地点
	大槌町	-	1.8	1地点		
	山田町	▲ 14.7	2.3	1地点		
	野田村	▲ 6.6	4	1地点	1地点	

【商業地】

岩手県内において商業地の平均変動率が上昇となった市町村は無い

### (2) 上昇率順位表

【住宅地】

順位	基準地番号	基準地の所在及び地番並びに住居表示	平成24年度		平成23年度		備考
			価格 (円/㎡)	変動率 (%)	価格 (円/㎡)	変動率 (%)	
1	陸前高田-2	米崎町字松峰59番7	15,700	14.6	13,700	▲16.0	
2	宮古-10	田老字向新田109番2内	7,900	14.5	6,900	▲7.8	
3	野田-2	大字野田第15地割字八幡22番2	8,100	8.0	7,500	-	
4	釜石-5	上中島町4丁目9番106 上中島町4-3-8	42,800	4.1	41,100	▲5.3	
5	釜石-4	野田町1丁目8番5外 野田町1-8-9	39,400	2.3	38,500	▲4.9	
6	山田-1	長崎4丁目10番8 長崎4-10-11	30,900	2.3	30,200	▲14.7	
7	大槌-3	大ケロ1丁目175番194 大ケロ1-12-35	17,400	1.8	17,100	-	
8	釜石-3	大字平田第1地割16番5	20,800	1.0	20,600	-	

※ 1 変動率: (当年価格-前年価格) × 100 ÷ 前年価格 (小数点第2位を四捨五入)  
 2 順位の求め方: 継続地点の変動率を小数点第5位まで算出 (小数点第6位を四捨五入) し、その数値をもって順位を決定する。(小数点第5位までが同一の場合は、市町村コード順)  
 なお、順位表上の表示は小数点第1位 (小数点第2位を四捨五入) とする。

住宅地は高台移転需要を反映して、地価上昇に転じた地点が見受けられるが、限定的であり、県内全体に需要を及ぼす程ではなく、H24年度変動率1位 (陸前高田-2) でも、震災前の地価水準に戻っている訳ではない。

商業地に関しては、地価上昇に転じた地点は無く地価下落幅は縮小傾向にとどまる。

## 8. 被災市区町村の復興計画進捗状況

岩手県下の各被災市町村の復興計画が出そろい、復旧・復興へ向けた取り組みが進められているが、高台移転や居住地域の地盤かさ上げ等の都市計画はスムーズに進んでいない。復興計画の遅滞は地域の人口流出・地域経済の衰退に直結しており、スピード感を持った対応が求められている。

## 9. 復興進捗例（宮古市における状況）

### （1）地価動向

宮古市では、長く売れ残っていた高台の既存住宅団地が震災後完売し、また農地・林地の宅地転用を伴う取引が増加するなど、旺盛な移転需要に基づき土地価格は上昇した。

市内の新設住宅着工戸数は震災前に比べ大幅に増加した。今年に入っても、土地取引件数は安定的に推移しており、取引価格は上昇基調である。

集団移転事業は、市による従前地の買い取り価格が提示されたが、従前地の売却価格より高値で移転先の土地を購入せざるを得ないケースがある等の問題があり、事業は長期戦を余儀なくされている。この様ななかで長期化する仮設住宅生活者の潜在的な土地購入需要は今後も継続すると思われる。

### （2）復興進捗状況

宮古市の復興計画は、平成23年10月31日に基本計画が、平成24年3月30日に基本計画に基づく推進計画が策定された。

①すまいと暮らしの再建、②産業・経済復興、③安全な地域づくり、という復興に向けた3つの柱を軸に、平成31年度までの復興計画の期間を復旧期、再生期、発展期に区分し、段階的な復興を目指している。

岩手県沿岸部、特に津波被害の大きかった沿岸南部の中で、宮古市の復興スピードは比較的早いと言われる。その理由は、がれきの撤去、ライフラインの復旧、仮設住宅の整備等の他に、震災直後から地元の中小企業を全面的にバックアップしたことにある。

震災後直ちに市の基幹産業である水産加工業に対する支援を予算決定したのを始め、建物修繕費の補助を増やすことで県内最速で工場の再建に成功した。

宮古市には産業支援センターが設置されており、震災前から市と事業者の繋がりが深く有事においても意思疎通が図れたことが大きいといわれる。現在では、被災した1,154事業者のうち7割以上が事業再開もしくはその見込みがある状態であり、沿岸南部の他市町村に比べ人口減少率が低くなっている。

しかしながら残された課題も数多い。まず津波により破壊された防潮堤の設置計画が遅れていることで、事業所立地場所の安全性が確認できていない。

また、土地の嵩上げが予定される区域や区画整理対象区域では、それらの計画が進むまで建物建築が難しいため事業再開ができず、この様な状況が長引けば地域の衰退を招いてしまう懸念がある。

以上より、中・長期的な地域復興には、人口流出に歯止めをかけ早急に産業を復興させることが重要と考えられるが、そのためには土地利用計画につき住民の合意を得ることが不可欠であり、これを如何にスムーズに進めるかが今後の鍵となるだろう。

■宮古市内地図①

位置図 3.5km幅

案件番号 0000000



Copyright(c) 2000-2008 TAS Co.,Ltd.All rights reserved.

## ■宮古市内地図②

### 位置図 3.5km幅

案件番号 00000000



岩手県宮古市田老字館が森

緯度：39° 44' 3.03" 経度：141° 58' 23.15"



## ■宮古市内の復興状況

【 震災直後（平成23年4月） 】

【 現状 】

① 国道106号から宮古市役所



② 宮古湾から西方向



③ 田老総合事務所から南東方向



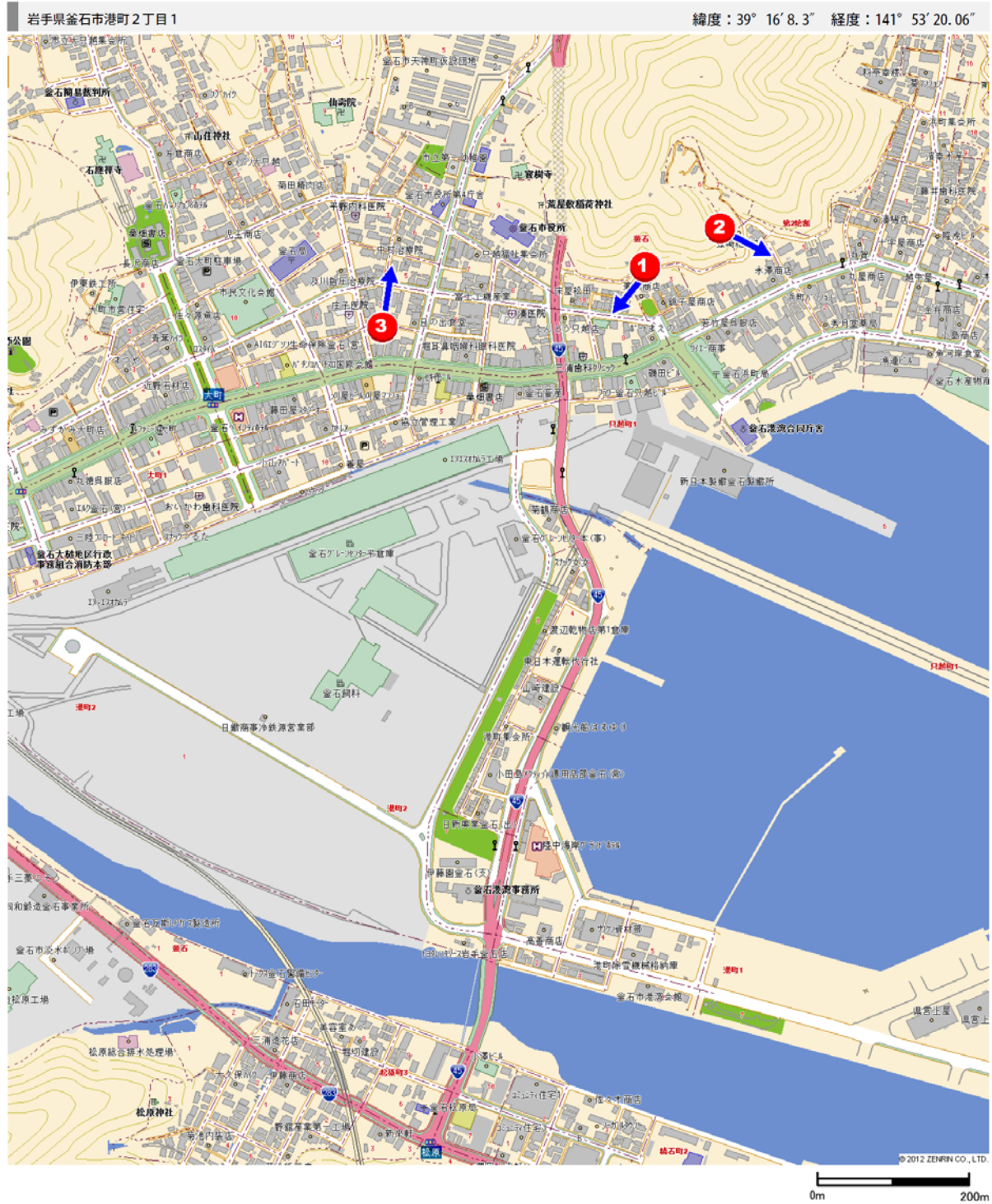
撮影日時：平成24年10月15日

撮影者：木村 和義

■釜石市内地図

位置図 1.2km幅

案件番号 00000000



## ■釜石市内の復興状況

【 震災直後（平成23年4月） 】

【 現状 】

① 釜石グ  
レーン  
セン  
ター  
方  
向



② 釜  
石  
港  
北  
側  
方  
向



③ 市  
役  
所  
南  
西  
側  
住  
宅  
街



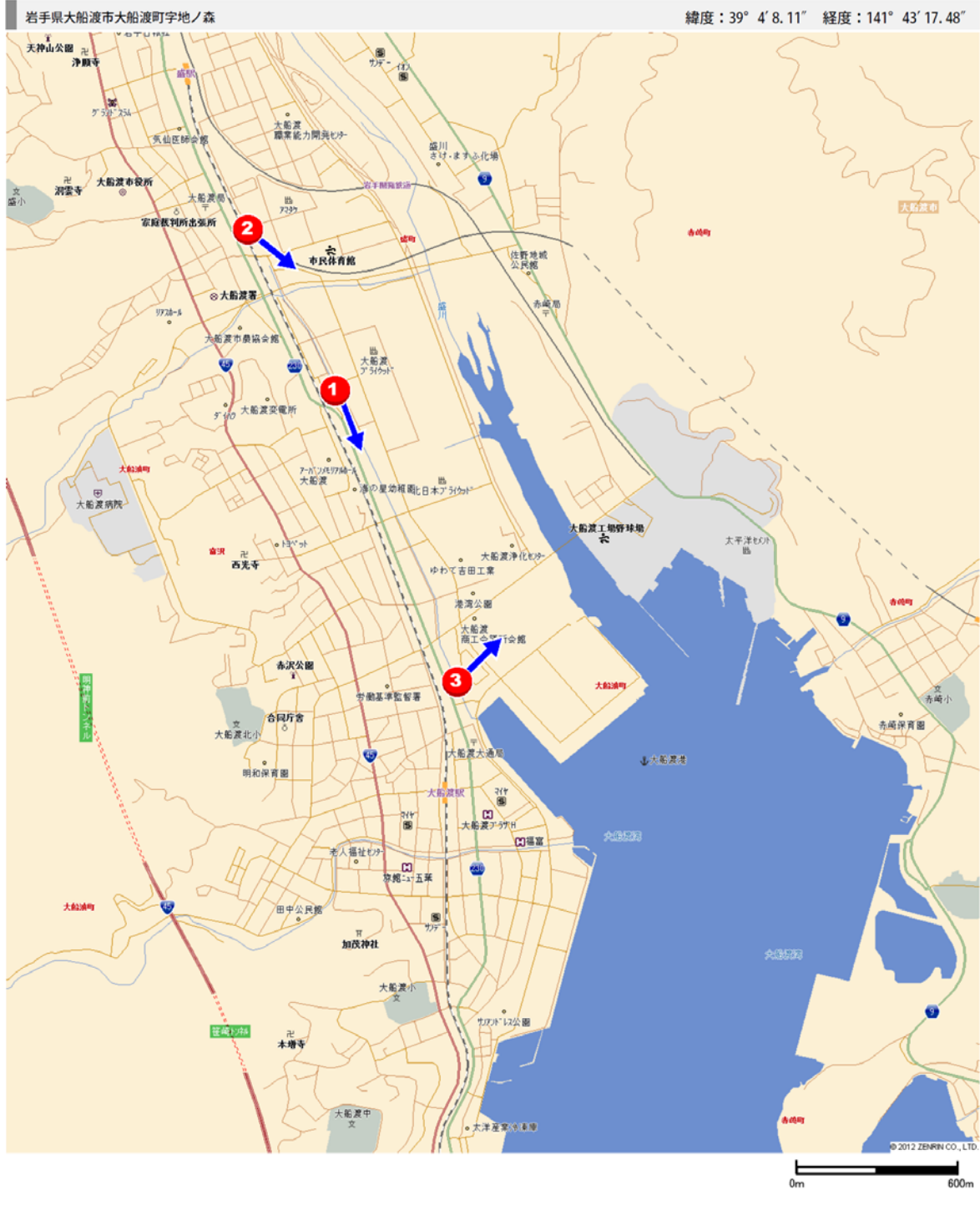
撮影日時：平成24年10月16日

撮影者：木村 和義

■大船渡市内地図

位置図 3.5km幅

案件番号 00000000



Copyright(c) 2000-2008 TAS Co.,Ltd All rights reserved.

## ■大船渡市内の復興状況

【 震災直後（平成23年4月） 】

【 現状 】

① 県道280号からNTT方向



② 線路上に残る瓦礫



③ 大船渡食品加工場



撮影日時：平成24年10月16日

撮影者：木村 和義

## Ⅱ 宮城県

### 1. 沿岸部の土地取引・地価動向

#### (1) 土地取引状況

沿岸北部及び沿岸南部においては土地の取引件数は低下傾向にあり、物件不足等により引き続き需給は不均衡の状態にあるものの、被災地域周辺の移転に伴う緊急的な取引は落ち着いたとの見方が強い。

事業所・倉庫等の居住用以外の物件の取引件数については、おおむね横ばいの傾向にあるが、沿岸部の被災地周辺における応急的な再開を目的とする移転需要は一段落して、現地再建による事業再開が増加傾向にあるものとみられ、今後取引件数は徐々に低下していくものと思われる。

被災した土地の取引は、現段階においては取引の対象とはなりがたい状況にある。住宅地については、津波による被災の程度によって取引件数が異なり、特に需給状況が逼迫している気仙沼市・石巻市等の沿岸北部においては、津波浸水深1～2m以下のエリアで取引が増加傾向にあり、今後の防災集団移転促進事業の進捗状況及び被災宅地に係る買取価格の水準が周辺地域の取引に影響を及ぼすと考えられる。

また、地盤崩落等の被害があった仙台郊外の住宅地については、現時点において被災宅地そのものは一般市場での取引の対象とはならないが、同一の住宅地であっても被害がなく、地盤の良否・切盛土の別等が確認できる物件については、需要は堅調である。

#### (2) 地価動向

住宅地価格については、特に気仙沼市・石巻市を含む沿岸北部の被災地周辺では、物件不足の状況が続いて高値取引の事例が多くみられ、高止まりの状況である。今後も当面このような状況が続くものと思われる。

商業地価格については、沿岸北部では上昇傾向がみられるが、甚大な被害を被った気仙沼市・石巻市等の中心市街地での取引は乏しく、周辺部の路線商業地における地価が上昇傾向である。

#### (3) 復興計画に関連する土地・建物の規制の状況

宮城県では平成23年10月に「宮城県震災復興計画」が策定され、今後10年間の具体的な取組や主要な事業を示した。津波の被害を受けた沿岸の各自治体でも「復興計画」が策定されている。

仙台市においては平成23年11月に「仙台市震災復興計画」が策定され、今後10年間のまちづくりの方向性を示され、県道かさ上げなどによる「津波減災」のための取組みや、避難のための施設の確保、安全な住まいの確保のために建築制限区域や一定の用途制限区域を規定した。

また、被災地域については「港地区復興特区ゾーン」、「農と食のフロンティアゾーン」、「海辺の交流再生ゾーン」等目的に応じた土地利用の方針が打ち出されている。

## 2. 沿岸部以外の土地取引・地価動向

### (1) 土地取引状況

内陸北部及び内陸南部では土地の取引件数は増加傾向にあり、今後も被災地域からの被災者流入により、当面は取引件数の増加傾向が続くものと思われる。内陸北部では大和町・富谷町・利府町等、南部では大河原町・柴田町等、仙台市近郊で取引件数の増加傾向が強く、特に分譲住宅地の取引増加が目立っている。

また、内陸部において水産加工場・製造業・運輸業等の移転に伴う取引が顕在化したほか、復興需要への対応に向けた企業の新規進出の動きもみられる。一方で、沿岸部における復興関連事業の遅れや被災企業の廃業等の増加が懸念され、企業の需要については先行きが不透明な状況にある。

### (2) 地価動向

住宅地については、仙台市郊外住宅地及び中心部周辺のマンション適地等の取引増加を背景として、震災前まで下落傾向が続いてきた地価は下げ止まり、あるいは反転した。

賃貸市場は、ファミリー物件を中心に需要逼迫が認められるものの、当該要因の地価への影響及び今後の動向については不透明である。

商業地については、仙台市中心部における店舗・マンション等の賃貸需要は堅調であるが、全面的な地価の上昇には至らず、地価上昇に転じた地域と下落率が縮小した程度の地域が混在する結果となっている。長期的には震災以前からの地価下落の傾向は持続するのではないかと予想される。

## 3. 地域の特徴的な情報

### (1) 仙台市中心部

震災直後から続いた建築資材及び職人の不足にも改善傾向がみられ、マンション等の新築工事も円滑に進んでいる。工事費に関しても業者間競争が見られ、それほど上昇していない様子である。

中古マンションの取引は多く物件不足の状態は続いている。建物の損傷の程度が小さい物件であれば、震災前よりも高い価格で取引される場合もある。

### (2) 沿岸部（気仙沼市、石巻市、名取市、亶理町等）

住宅地、中古住宅、マンション、事業所等への引き合いが持続しており、物件不足である。震災被害にあった建物を取り壊して再建築を行う動きが多くなっており、名取市においては周辺市町村及び福島県下からの賃貸需要が増加している。

### (3) 内陸南部（白石市等）

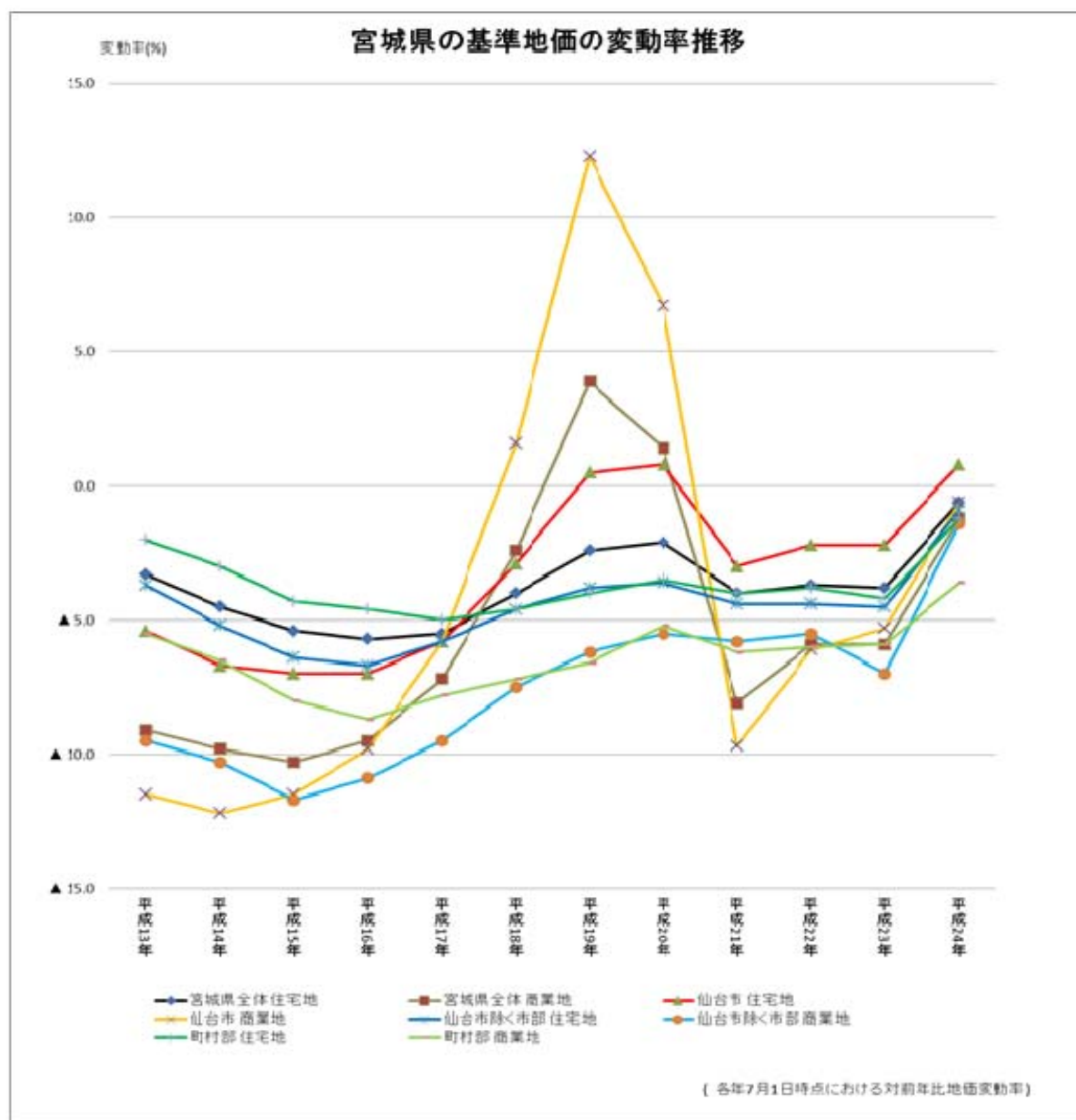
内陸南部の一部の地域において原発事故の影響があると思われるが、震災後に土地取引減少、価格下落傾向にある地域が確認されている。

#### 4. 宮城県内の基準地価の変動率推移

宮城県の基準地価に関する平成13年以降の対前年地価変動率の推移は以下のとおり。

都道府県基準地標準価格(各年7月1日時点における対前年地価変動率)

地域	用途	平成13年	平成14年	平成15年	平成16年	平成17年	平成18年	平成19年	平成20年	平成21年	平成22年	平成23年	平成24年
宮城県全体	住宅地	▲3.3	▲4.5	▲5.4	▲5.7	▲5.5	▲4.0	▲2.4	▲2.1	▲4.0	▲3.7	▲3.8	▲0.6
	商業地	▲9.1	▲9.8	▲10.3	▲9.5	▲7.2	▲2.4	3.9	1.4	▲8.1	▲5.9	▲5.9	▲1.2
仙台市	住宅地	▲5.4	▲6.7	▲7.0	▲7.0	▲5.8	▲2.9	0.5	0.8	▲3.0	▲2.2	▲2.2	0.8
	商業地	▲11.5	▲12.2	▲11.5	▲9.8	▲5.8	1.6	12.3	6.7	▲9.7	▲6.1	▲5.3	▲0.6
仙台市除く市部	住宅地	▲3.7	▲5.2	▲6.4	▲6.7	▲5.8	▲4.6	▲3.8	▲3.6	▲4.4	▲4.4	▲4.5	▲0.9
	商業地	▲9.3	▲10.3	▲11.7	▲10.9	▲9.5	▲7.5	▲6.2	▲5.5	▲5.8	▲5.5	▲7.0	▲1.4
町村部	住宅地	▲2.0	▲3.0	▲4.3	▲4.6	▲5.0	▲4.6	▲4.0	▲3.5	▲4.0	▲3.8	▲4.2	▲1.2
	商業地	▲5.3	▲6.5	▲8.0	▲8.7	▲7.8	▲7.2	▲6.6	▲5.2	▲6.2	▲6.0	▲5.9	▲3.6



## 5. 宮城県概況

宮城県全体における全用途の平均変動率は▲0.9%(昨年▲4.5%)となり、前年より 3.6 ポイント下落幅が縮小したものの、平成 4 年度から 21 年連続下落となっている。県全体の用途で上昇した地点は 97 地点(昨年 1 地点)で、横這い地点が 43 地点。

仙台市では、プラス 0.1% (昨年▲3.6%) であり地価の平均変動率は上昇に転じた。

### (1) 住宅地

上昇地点は 75 地点(昨年 1 地点)で横這い地点は 22 地点と、今年は上昇地点が大幅に増加した。

一番上昇した地点は、石巻-13(あけぼの 3 丁目)で上昇率 13.9%(昨年 0.2%)で、最も下落した地点は、大崎-2(古川駅南 2 丁目)で下落率は▲7.1%である。

### (2) 商業地

上昇地点は 15 地点(昨年なし)で横這い地点は 14 地点と拮抗しているが、今年は上昇地点が大幅に増えている。

一番上昇した地点は、石巻 5-1(穀町)で上昇率 11.8%(昨年▲14.8%)で 26.6 ポイントの上げ幅となり、最も下落した地点は、栗原 5-2(若柳字川南南大通)で変動率は▲7.3%である。

### (3) 平成 24 年沿岸部 13 市町村 用途別平均地価

地域	気仙沼市	石巻市	東松島市	塩釜市	多賀城市	名取市	岩沼市
住宅地	16,700	22,800	33,900	36,200	59,300	51,600	31,500
商業地	43,300	43,400	38,800	42,300	55,500	56,100	46,000
地域	南三陸町	女川町	松島町	七ヶ浜町	亶理町	仙台市	県全体
住宅地	10,800	19,900	27,400	30,400	20,900	75,100	31,600
商業地	11,000	22,000	33,900	-	27,800	284,500	175,300

平成 24 年都道府県基準地標準価格 単位：円/㎡

## 6. 被災地周辺への流入に伴う地価の状況

仙台市では、移転需要や復興事業に伴う需要による地価の上昇・横這い地点が目立っており、住宅地全体としても平均変動率が上昇した。

### (1) 平均変動率が上昇となった市町村

#### 【住宅地】

都道府県	市町村	H23変動率 (%)	H24変動率 (%)	上昇	横ばい	下落
宮城県	仙台市	▲ 2.2	0.8	32地点	12地点	7地点
	石巻市	▲ 5.4	5	10地点	1地点	3地点
	塩竈市	▲ 3.9	1.1	4地点		
	多賀城市	▲ 2.7	1.1	4地点		
	岩沼市	▲ 5.2	0.7	3地点		
	東松島市	▲ 11.2	9.1	3地点		
	亘理町	▲ 8.5	2.1	2地点		1地点
	七ヶ浜町	▲ 1.3	10.3	2地点		
	利府町	▲ 1.0	6.1	3地点		
	大和町	▲ 1.5	2.2	4地点		
	富谷町	▲ 2.2	0.3	2地点		1地点

#### 【商業地】

都道府県	市町村	H23変動率 (%)	H24変動率 (%)	上昇	横ばい	下落
宮城県	石巻市	▲ 11.0	6.5	2地点		1地点
	気仙沼市	▲ 3.9	0.3	1地点		1地点
	東松島市	▲ 10.5	8.4	1地点		

宮城県内の津波による被害が甚大であった地域においては、H23年度に地価が▲10%以上下落した地点も見られたが、H24年度は都市機能の回復等から一桁台の下落率にとどまり、浸水を免れた高台の地区や被害が軽微だった地区等では、被災住民の移転需要から上昇・横這い地点が見られ、結果として住宅地・商業地全体で上昇となった市町村が見受けられる。

## (2) 上昇率順位表

### 【住宅地】

順位	基準地番号	基準地の所在及び地番並びに住居表示	平成24年度		平成23年度		備考
			価格 (円/㎡)	変動率 (%)	価格 (円/㎡)	変動率 (%)	
1	石巻-13	あけぼの3丁目8番5	50,000	13.9	43,900	0.2	
2	東松島-1	矢本字上河戸165番10	44,800	12.3	39,900	▲ 6.6	
3	石巻-3	駅前北通り3丁目50番2 駅前北通り3-6-9-2	47,000	12.2	41,900	▲ 10.1	
4	七ヶ浜-2	松ヶ浜字謡38番4	32,000	11.9	28,600	▲ 1.4	
5	石巻-15	大森字的場12番5外	11,500	11.7	10,300	▲ 4.6	
6	石巻-4	開北2丁目15番2 開北2-3-55	37,500	10.9	33,800	▲ 11.1	
7	石巻-19	鹿又字用水向118番17	22,000	10.6	19,900	▲ 4.8	
8	利府-3	青葉台2丁目1番238	41,700	9.7	38,000	▲ 1.3	
9	七ヶ浜-1	吉田浜字細田14番78	28,800	8.7	26,500	▲ 1.1	
10	東松島-2	赤井字川前二238番42	36,800	8.6	33,900	▲ 13.3	

### 【商業地】

順位	基準地番号	基準地の所在及び地番並びに住居表示	平成24年度		平成23年度		法令制限 (容積率(%))	
			価格 (円/㎡)	変動率 (%)	価格 (円/㎡)	変動率 (%)		
1	石巻5-1	穀町178番2 穀町3-21	54,000	11.8	48,300	▲ 14.8	商業	400
2	石巻5-3	旭町46番3 旭町10-1	34,500	9.5	31,500	▲ 11.5	商業	400
3	東松島5-1	矢本字上新沼1番2	38,800	8.4	35,800	▲ 10.5	商業	400
4	青葉5-5	国分町3丁目11番9外 国分町3-11-9	313,000	5.4	297,000	▲ 8.6	商業	500
5	青葉5-18	上杉6丁目227番1 上杉6-2-23	165,000	5.1	157,000	▲ 4.8	2住居	200
6	気仙沼5-1	田中前2丁目2番6	63,000	3.4	60,900	▲ 3.8	近商	300
7	青葉5-14	上杉3丁目27番14外 上杉3-8-28	208,000	3.0	202,000	▲ 3.8	近商	300
8	宮城野5-7	宮千代2丁目15番3外	100,000	3.0	97,100	0.0	近商	300
9	青葉5-16	宮町2丁目133番外 宮町2-1-58	155,000	2.6	151,000	▲ 3.2	近商	300
10	青葉5-9	木町通1丁目210番1 木町通1-3-33	170,000	2.4	166,000	▲ 3.5	商業	400

- ※ 1 変動率: (当年価格 - 前年価格) × 100 ÷ 前年価格 (小数点第2位を四捨五入)  
 2 順位の求め方: 継続地点の変動率を小数点第5位まで算出 (小数点第6位を四捨五入) し、その数値をもって順位を決定する。(小数点第5位までが同一の場合は、市町村コード順)  
 なお、順位表上の表示は小数点第1位 (小数点第2位を四捨五入) とする。

住宅地1位の「石巻-13」は、全国でも3位であり、2年連続上昇したが、基準地設定の平成10年以降下落を続けており、ほぼ平成19年と同水準となった。

また、商業地1位の「石巻5-1」は、全国でも1位である

■住宅地：基準地 石巻-13（あけぼの3丁目） 地価上昇率1位 +13.9%



■商業地：基準地 石巻 5-1（穀町） 地価上昇率1位 +11.8%



## 7. 被災市区町の復興計画進捗状況

宮城県下の各被災市町村の復興計画が出そろい、復旧・復興へ向けた取り組みが進められているが、仙台市及び塩釜市などの都市圏と、その他の都市圏外では復興のスピードに差が出ている。人口が集中する地域では経済的な集積もあり、地価も高く、自主再建の目処も立てやすいのではないかと思われるが、高台移転や居住地域の地盤かさ上げ等の都市計画はいずれの地域においてもスムーズに進んでおらず、スピード感を持った対応が求められている。

■石巻市内地図

位置図 3.5km幅

案件番号 0000000



Copyright(c) 2000-2008 TAS Co.,Ltd All rights reserved.

■石巻市内の復興状況

【 震災直後 H23年4月 】

【 現状 】

① 日和が丘より旧北上川河口付近



② 日和が丘より南方向



③ 日和が丘より中瀬方向



撮影日時：平成24年10月11日  
撮影者：高瀬 信二

【 震災直後 H23年4月 】



④ 石巻市立門脇小学校

【 現状 】



⑤ 漁港付近の県道240号



⑥ 石巻漁港周辺



撮影日時:平成24年10月11日  
撮影者 :高瀬 信二

■ 気仙沼市内地図

位置図 1.2km幅

案件番号 00000000



■気仙沼市内の復興状況

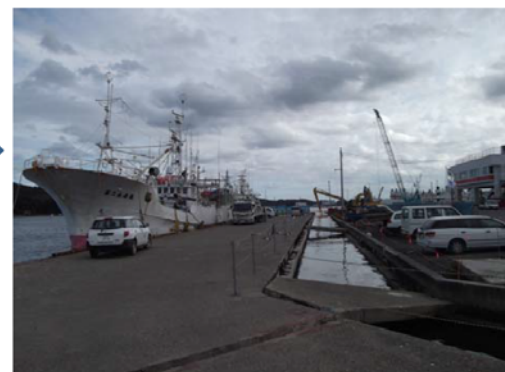
【 震災直後 H23年4月 】

【 現状 】

① 魚市場前に打ち上げられた船



② 火災の焼け跡が残る漁船



③ 道路に障害物が残る



撮影日時：平成24年10月11日  
 撮影者：高瀬 信二

【 震災直後 H23年4月 】

【 現状 】

④ 水が引かず手付かかずの状況



⑤ 火災の影響も残る



⑥ 道路に瓦礫が残る



撮影日時：平成24年10月11日  
撮影者：高瀬 信二

### Ⅲ. 福島県

#### 1. 沿岸部の土地取引・地価動向

##### (1) 土地取引状況

沿岸部については、津波の影響もさることながら、その大半の市町村が福島第一原発の爆発事故による放射能汚染の影響が今も進行中であり、浪江町・双葉町・大熊町および富岡町は警戒区域に、楡葉町の北部および南相馬市の南部は避難指示解除準備区域に指定されている。

放射能汚染の影響が大きい地域については、土地取引が厳格には禁止されていないものの、政府が自治体を通じて地権者に取引自粛を要請している状態であり、また立ち入りを制限されている地域は、現況の確認が不可能であるため、実際にはほぼ動きのない状態である。

放射能汚染の影響が少なかった、いわき市・相馬市および南相馬市の中央～北部については沿岸部地域においては、高台を中心に土地取引が増加傾向にあり、今後もこの流れが続くとの見方が強い。

##### (2) 地価動向

沿岸部の中で警戒区域や避難指示解除準備区域に指定されている区域については、今後の福島第一原発の収束状況および各区域の除染状況によって大きく左右されるため、今後の見通しを予測するのは困難であるが、一連の原発事故が収束するまでの間は、中長期的に価格がつかない状況が続くものと思われる。

上記以外の地域については、県内での移転需要を取り込んで震災前の地価水準に回帰する傾向がみられ、特に高台については地価の上昇傾向が見られる。

##### (3) 復興計画に関連する土地・建物の規制の状況

福島県では平成23年8月の「福島県復興ビジョン」に基づき、今後10年間の具体的な取組や主要な事業を示す「福島県復興計画（第1次）」が同年12月に策定された。

津波の被害を受けた沿岸の各自治体でも国・県の「復興ビジョン」に基づき「復興計画」が策定されている。それによると、津波の被害が大きかった地域は居住用建物の建築を制限する「災害危険区域」に指定され、当該区域の被災住民の高台等への住居移転が計画されている。特に「防災集団移転促進事業」の集団移転については、原発事故の警戒区域を除き事業計画が具体化されている。

福島県内全59市町村の中で、沿岸部及び県央エリアにおいて31市町村が復興計画などを策定済みであり、また4市町村が復興計画を策定予定である。内容は、多くの市町村がまずは「除染」を第一命題として掲げており、この状況如何が、その後のインフラ再整備や防災対策等の実施時期にも大きな影響を及ぼしている。

また、「集団移転促進事業」や「被災地土地地区画整理事業」が予定されている地域については、他の被災県同様、地権者との調整が難航する可能性が高い。

## 2. 沿岸部以外の土地取引・地価動向

### (1) 土地取引状況

住宅地については、放射能汚染の少なかった内陸部の市（福島市、伊達市、会津若松市等）、沿岸部の一部の市（相馬市、いわき市）を中心に増加傾向がみられる一方、内陸部では比較的高濃度の放射能汚染が確認されている郡山市や本宮市では減少傾向が続いており、放射能汚染が不動産取引に与える影響の強さがうかがえる。

商業地については、震災前から続く取引減少傾向に歯止めがかかっておらず、総じて低調な状態が続いている。

### (2) 地価動向

県内移転需要の多いいわき市や福島市については底堅く推移している。郡山市は全体として地価下落傾向であるが、市内東部の住宅団地は放射線数値が比較的低濃度であったため局地的に上昇に転じるなど、地価動向でも放射能汚染の影響が顕著に見られる。

もともと取引量の少なかった町村部は、移転需要を十分に取り込めていない地域が多く、また県外転出も多くみられることから、県内全体としては持続的な下落傾向である。

## 3. 地域の特徴的な情報

津波の影響が大きかった沿岸部以上に、放射線数値が高い地域からの人口流出が顕著であり、特に子供がいる家庭は隣県に避難したまま戻ってこないなど、所得世帯の減少による産業衰退傾向に歯止めがかかっていない。

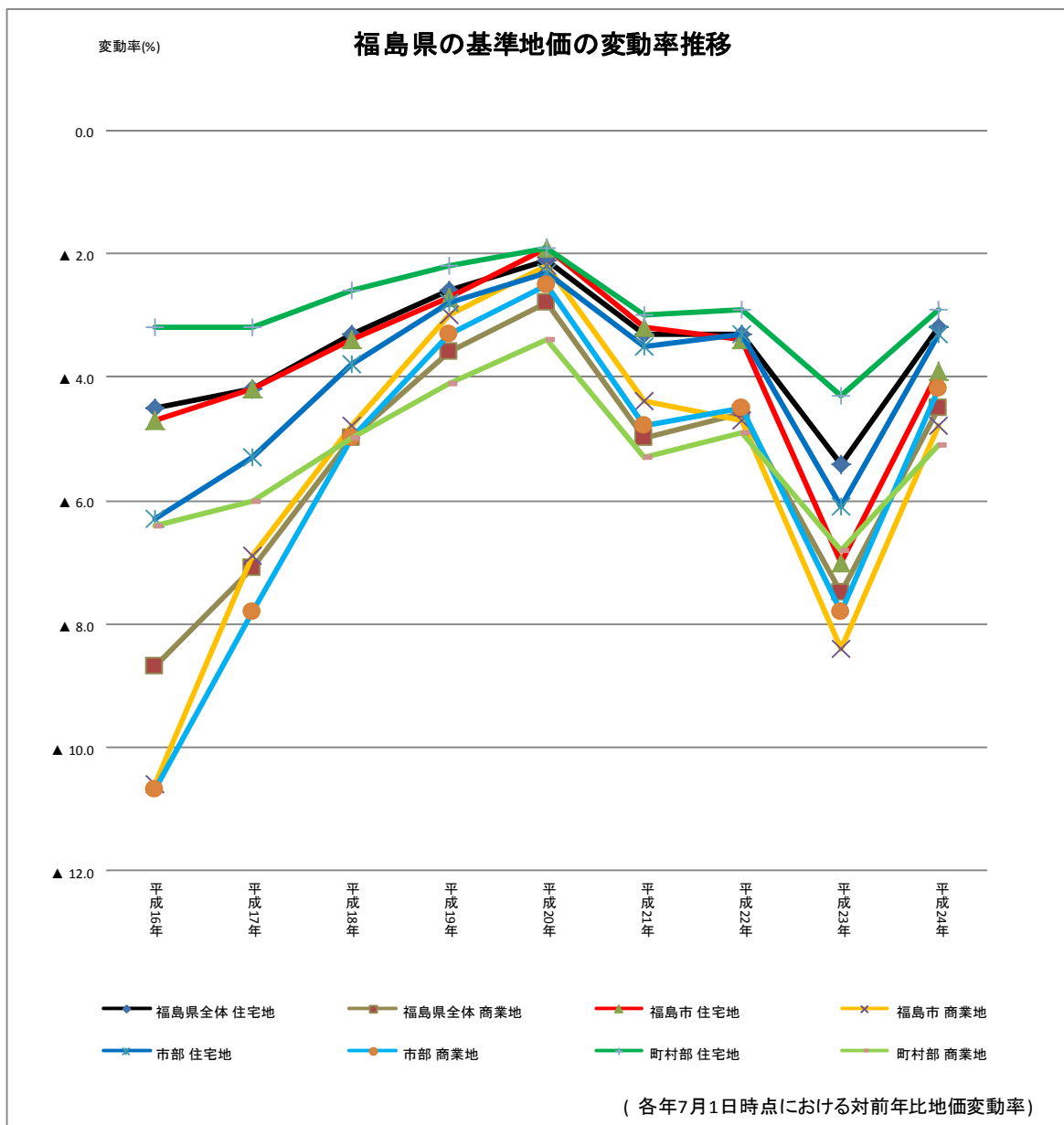
いわき市等の放射線数値が低い地域は特に移転需要の高い地域であり、住宅用地のほか工場や倉庫等の物件についても一定の引き合いが認められる。

#### 4. 福島県の基準地価の変動率推移

福島県の基準地価に関する平成16年以降の対前年地価変動率の推移は以下のとおり。

都道府県基準地標準価格（各年7月1日時点における対前年地価変動率）

地域	用途	平成16年	平成17年	平成18年	平成19年	平成20年	平成21年	平成22年	平成23年	平成24年
福島県全体	住宅地	▲ 4.5	▲ 4.2	▲ 3.3	▲ 2.6	▲ 2.1	▲ 3.3	▲ 3.3	▲ 5.4	▲ 3.2
	商業地	▲ 8.7	▲ 7.1	▲ 5.0	▲ 3.6	▲ 2.8	▲ 5.0	▲ 4.6	▲ 7.5	▲ 4.5
福島市	住宅地	▲ 4.7	▲ 4.2	▲ 3.4	▲ 2.7	▲ 1.9	▲ 3.2	▲ 3.4	▲ 7.0	▲ 3.9
	商業地	▲ 10.6	▲ 6.9	▲ 4.8	▲ 3.0	▲ 2.2	▲ 4.4	▲ 4.7	▲ 8.4	▲ 4.8
福島市除く市部	住宅地	▲ 6.3	▲ 5.3	▲ 3.8	▲ 2.8	▲ 2.3	▲ 3.5	▲ 3.3	▲ 6.1	▲ 3.3
	商業地	▲ 10.7	▲ 7.8	▲ 5.0	▲ 3.3	▲ 2.5	▲ 4.8	▲ 4.5	▲ 7.8	▲ 4.2
町村部	住宅地	▲ 3.2	▲ 3.2	▲ 2.6	▲ 2.2	▲ 1.9	▲ 3.0	▲ 2.9	▲ 4.3	▲ 2.9
	商業地	▲ 6.4	▲ 6.0	▲ 5.0	▲ 4.1	▲ 3.4	▲ 5.3	▲ 4.9	▲ 6.8	▲ 5.1



## 5. 福島県下概況

### (1) 全体

福島県全体における全用途の平均変動は▲3.5%（昨年▲6.0%）であり、前年より2.5ポイント下落幅が縮小したが、H5年から20年連続で下落している。県全体の用途で上昇した地点は1地点（郡山-22 郡山市緑ヶ丘西1-11-4）のみであるが、+9.6%と大幅に上昇した。なお横ばいは2地点である。

### (2) 住宅地

福島県は地域毎の局地的な特色がみられる。郡山市東部の住宅団地は、強固な地盤と低い放射線量から需要が集中していると思われ、前述のとおり県内唯一上昇に転じた地域であり、いわき市の中心部には移転需要の高まりから下落率が大幅に縮小する地域も見られる。しかし、放射線数値の高かった福島市や津波の影響を受けた沿岸部は下落率が大きい結果となった。

福島県の住宅地の平均変動率は▲3.2%（H23：▲5.4%）と下落幅は縮小している。

### (3) 商業地

福島県内に地価上昇した地点はなく、郡山市やいわき市の中心商業地は下落幅が縮小したものの、温泉地や町村部の商業地は、歯止めがかからず高い下落率が続いている。

福島県の商業地の平均変動率は▲4.5%（H23：▲7.5%）と下落幅は縮小している。

### (4) 平成24年福島第一原発周辺11市町村 用途別平均地価

地域	福島市	郡山市	いわき市	南相馬市	相馬市	伊達市
住宅地	36,800	40,700	29,000	19,000	24,900	17,600
商業地	68,300	81,100	56,100	42,700	45,000	35,500
地域	二本松市	田村市	川俣町	広野町	川内村	(県全体)
住宅地	16,800	8,070	20,600	17,300	3,870	20,800
商業地	40,200	27,100	26,600	—	—	45,600

平成24年都道府県基準地標準価格 単位：円/㎡

※福島第一原発周辺の立入り困難な町村では地価調査を休止している。

## 6. 放射線量と土地取引件数の相関性

平成 24 年 12 月現在、高濃度放射線の主な要因となっていると考えられる「セシウム 137 の土壌濃度 (H23.8.30 文部科学省発表)」と、登記情報に基づき集計された「土地取引件数 (国土交通省発表)」を使用し、その相関性について調査を行った。

※次ページの地図 1 (放射性セシウム土壌濃度および市町村別土地取引件数) を参照

### (1) 郡山市、福島市、いわき市

国土交通省発表の土地取引件数によると、例年県全体の土地取引の 5 割以上が県内主要 3 市で行われている状況である。震災前 (H22.4~H23.3) と震災後 (H23.4~H24.3) の取引件数を比較すると以下の通りである。

郡山市 ▲28.3%      福島市    +21.1%      いわき市    +10.4%

沿岸部を有するいわき市の土地取引件数は増加している一方、内陸部の郡山市は大きく減少しており、放射能汚染の影響が土地取引に大きな影響を与えている事がわかる。

### (2) その他市部

国土交通省発表の土地取引件数によると、例年県全体の土地取引の 2 割程度がこの市部で取引されており、県内主要 3 市と合わせると、県全体の 7 割~8 割を占めるが、全体的に取引件数は落ち込んでいる。

ただし、沿岸部に所在する相馬市は対前年度+44.3%と市部で最大の増加率となった。

### (3) 警戒区域・居住制限区域・帰宅困難区域・計画的避難区域・避難指示解除準備区域

立入制限されている警戒区域および帰宅困難区域の指定がある双葉町、大熊町、富岡町、浪江町、飯館村は震災後 1 年で数件しか土地取引がなく、対前年度比較で▲90%である。

南相馬市は、1 / 3 程度が避難指示解除準備区域および居住制限区域に指定されているが、対前年度▲37.6%と比較的落ち込みが小さかった。

### (4) 福島県全体俯瞰

福島県全体の取引件数を比較すると、以下の通りである。

震災前 (H22.4~H23.3) 18,226 件  
震災後 (H23.4~H24.3) 15,087 件    ▲17.2%

取引件数減少の影響は、原発周辺の地域は取引がほぼ皆無であること、また震災後の県外への移転に歯止めがかからなかったことが主な要因である。

県西部は放射能汚染の影響は少ない模様であるが、半数以上の市町村において取引件数が減少しており、4 半期毎の推移をみても傾向に変化は見られない。

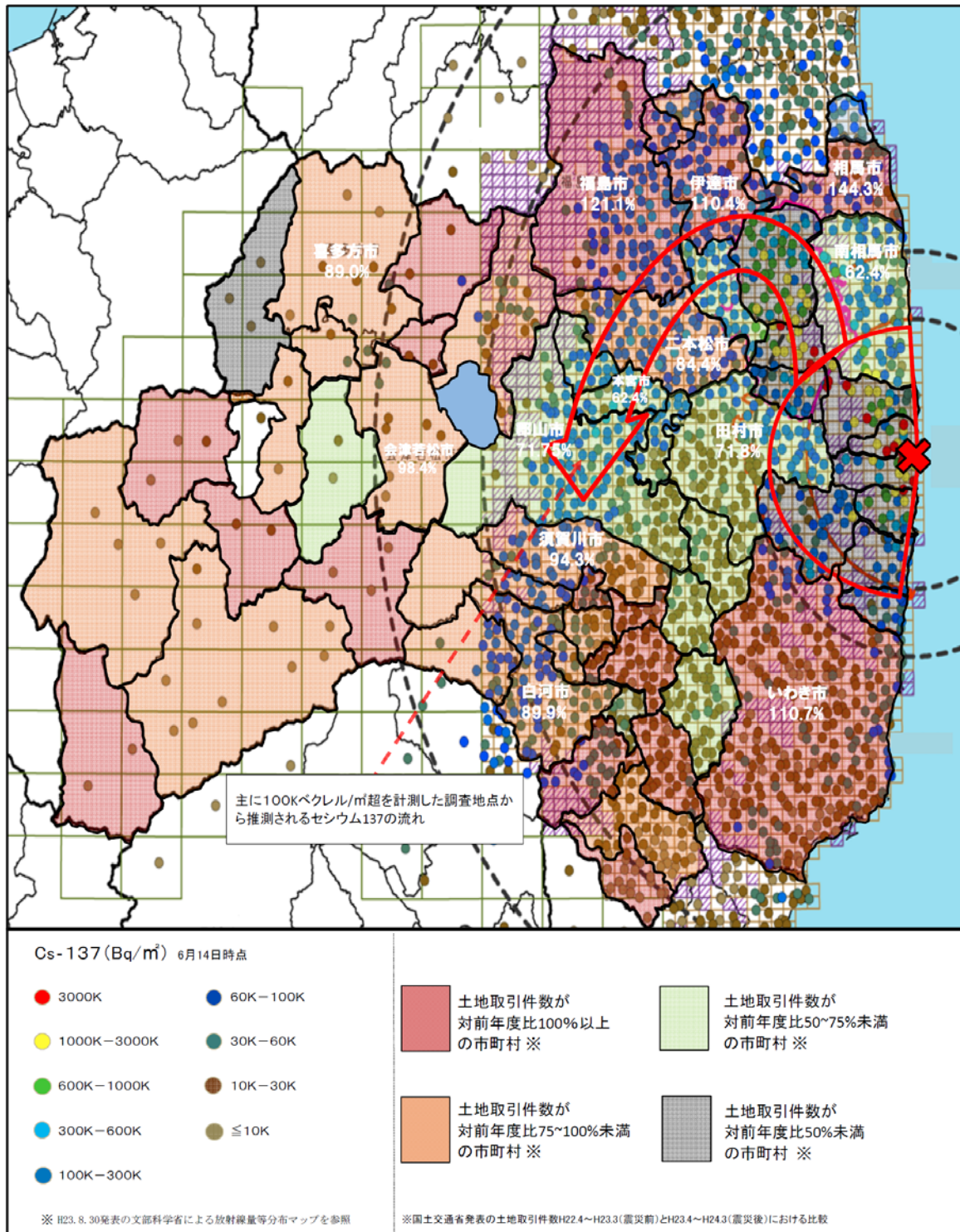
次ページの福島県地図のとおり、福島第一原発から放出された放射性物質は、主に北西側に飛散しその後南西方向へ向きを変えていることがわかるが、この経路上にある郡山市、本宮市、二本松市の取引件数減少が顕著であった。

特に例年最も多く土地取引が行われていた郡山市は、年間で約 1,000 件減少しており、県全体に与えた影響も大きい。

一方、放射線数値が低いと言われているいわき市、高濃度の放射性物質が飛散した経路からやや外れた福島市、伊達市、相馬市は対前年度比 100%以上の取引件数となっている。中でもいわき市は直近の 6 か月での取引件数が顕著に増加しており、今後もこの傾向は続くものと思われる。

■地図1

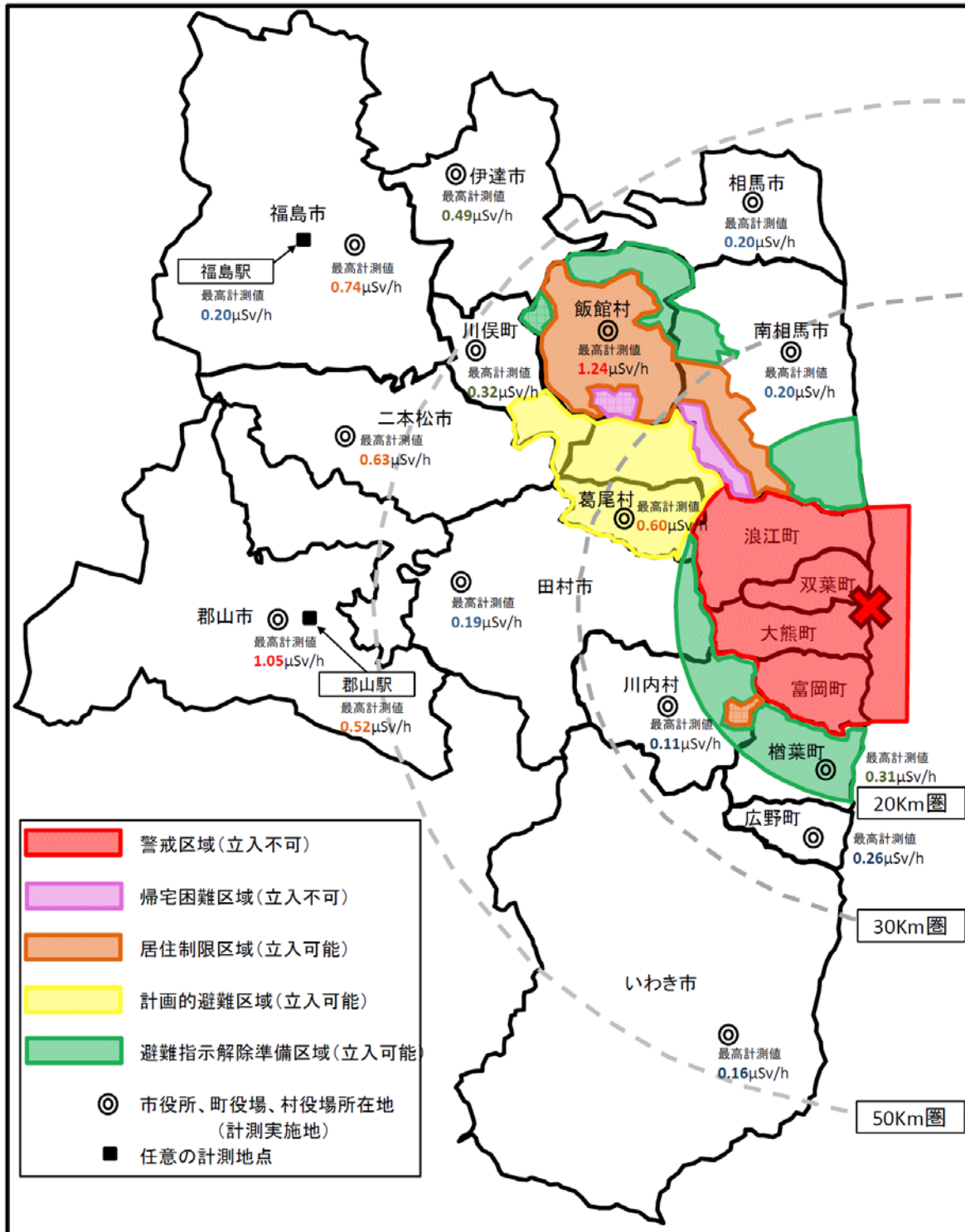
放射性セシウムの土壌濃度および市町村別土地取引件数



## 7. 放射線量の現状

文部科学省や自治体において放射線量の公表が行われているが、本件レポートの作成に当たり、(株)三友システムアプレイザルとしても独自に計測を行った。

福島第一原子力発電所周辺の立入り可能な地域の市役所および町・村役場を主な計測値とし、まとめたものが下記の結果である。なお、原発関連の規制が存在する地域、各市町村の市役所、町・村役場の位置関係は下図のとおりである。



**計測ポイント**

各市町村の市役所、町・村役場の敷地内及び周辺を10分計測し、その最高計測値と最低計測値を記録。また、各市町村への移動は普通乗用車で行い、車内でも常に計測を実施。社内にて高い放射線濃度を示したポイントについては車外にて再度計測を実施した。

**計測日時・天候**

平成24年10月16日および17日の2日間で計測を行った。天候はともに快晴

**計測方法**

地表面から1mの高さの空間放射線量（単位 $\mu\text{Sv/h}$ ）を計測

**計測機器**

エステー株式会社製エアカウンターEXを使用。検出器はCsIシンチレーション式、測定対象は $\gamma$ （ガンマ）線、測定誤差は $\pm 15\%$ （同商品取扱説明書より）

○福島市



市役所周辺は計測位置によって大きく数値が異なる結果となった。敷地内においてもこの傾向は同様であり、敷地東部の一画で0.74 $\mu\text{Sv/h}$ を記録した。

県庁周辺も同程度の値を計測したが、周辺の住宅地では概ね0.2 $\mu\text{Sv/h}$ 前後、福島駅前は0.1 $\mu\text{Sv/h}$ 前後で落ち着いており、他の市町村とは異なり一定の傾向は見られなかった。

庁舎自体は震災2か月前に建てられたものであり震災の影響は感じられなかった。

○郡山市

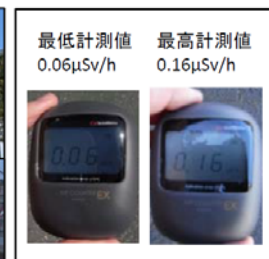


市役所周辺は総じて高濃度であり最高値1.05 $\mu\text{Sv/h}$ を計測した。これは居住制限区域に指定されている飯館村に迫る数値であり、今回計測した中で2番目に高い数値となった。

市街地も0.5 $\mu\text{Sv/h}$ 以上の高い数値を計測する場所が多くみられた。

庁舎自体は、震災の影響が色濃く残っており、兆社全体を補強工事中であった。

○いわき市



市役所周辺の放射線量は総じて低く、最低計測値は0.06 $\mu\text{Sv/h}$ と東京都内とほぼ同程度の水準であった。局所的に高い計測値を記録したポイントはなく市役所周辺の0.16 $\mu\text{Sv/h}$ が同市内で計測した最も高い数値となった。

駅周辺や住宅地も同程度であり、風評で聞かれる放射線量の低さを裏付ける結果となった。

庁舎自体は、外階段の一部が未だ補修されておらず、立入禁止の箇所が存在した。

○南相馬市（一部、**帰宅困難地域**、**居住制限区域**、**避難指示解除準備区域**）



市役所周辺（区域指定なし）の放射線量は原発に近い位置としてはさほど高くなく、最高計測値も0.31 $\mu\text{Sv/h}$ であった。

直線距離では原発に最も近い地域避難指示解除準備区域においても概ね0.3 $\mu\text{Sv/h}$ 前後と除染が功を奏しているように思われる。

しかし居住制限区域に指定されている地域は1.0 $\mu\text{Sv/h}$ 以上を常時記録しており、同じ市内においても偏りのある結果となった。

○相馬市

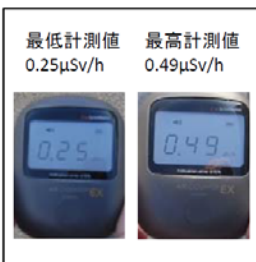


市役所周辺の放射線量は、低い数字で安定しており、最高計測値と最低計測値の差が非常に少なかった。

放射線量が低い反面、周辺の歩道や駐車場内の舗装修復はされておらず、カラーコーン等で立入りを規制している場所が多くみられた。

市役所周辺以外の市街地も低い線量で安定していたが、市西部の山間部は1.0 $\mu$ Sv/h前後の高い数字を記録するポイントも見られた。

○伊達市



市役所周辺の放射線量はほとんどのポイントで0.2~0.3 $\mu$ Sv/hであったが、一部局所的に0.49 $\mu$ Sv/hを記録した。

市街地については、多くの地域が0.3 $\mu$ Sv/h以下で推移しており低線量である。

庁舎は、築年が新しいためか、震災の影響を感じる亀裂や補修跡などは見られなかった。

○二本松市



市役所周辺の放射線量は最高計測値は0.63 $\mu$ Sv/hとなった。最低値、最高値とも計画的避難区域に指定されている葛尾村の村役場周辺の計測値を超える数字である。

市街地も、0.4 $\mu$ Sv/h~0.7 $\mu$ Sv/h程度の計測値を示しており、市内の広域にわたって高い線量を計測する結果となった。また、計画的避難区域に近づく市東部よりも市西部の線量が高い特徴も見られた。

○田村市（一部避難指示解除準備区域）



市役所周辺は、低い線量で推移しており0.1 $\mu$ Sv/h前後の計測値が多くみられた。

市東部の避難指示解除準備区域は、立入禁止の警戒区域の手前まで接近して計測を行ったが、0.3 $\mu$ Sv/h程度で安定していた。

しかし、同じく東部の避難指示解除準備区域に指定されていない山間部では0.73 $\mu$ Sv/hを計測する等規制のかかった区域外での高線量が計測された。

○川俣町



町役場周辺の線量は、役場駐車場付近で最低の0.13 $\mu$ Sv/h、前面道路にて最高の0.32 $\mu$ Sv/hを計測した。東部の飯館村に近い場所としてはさほど高い線量は計測されなかった。

また、飯館村との境界周辺もさほど高い線量は計測されず、市役所周辺と同程度であった。

役場自体は損傷が激しく現在も使用されていないが、町並みは震災の影響を感じるものではなく、人の気配も多くみられた。

○広野町



最低計測値 0.20 $\mu$ Sv/h 最高計測値 0.26 $\mu$ Sv/h



町役場周辺は、原発から直線距離20数kmの場所に位置しているが、線量はさほど上がらず0.26 $\mu$ Sv/hが最高計測値となった。

戸建等の住居が見られる地域についても総じて同程度の線量であった。

線量の低さに反して、人の気配はあまり感じられず、警察車両が多くみられた。

役場によると、空き巣被害が頻発しており警戒を強めているとのこと。

○榎葉町（町内の大半が避難指示解除準備区域）



最低計測値 0.26 $\mu$ Sv/h 最高計測値 0.31 $\mu$ Sv/h



町役場の敷地自体が避難指示解除準備区域内（福島原発から20km圏内）に存しているが、周辺の線量は最高で0.31 $\mu$ Sv/hであった。

除染作業員が多くみられ、また、空き巣対策と思われる警察の巡回も多くみられた。

役場以外の場所では0.7 $\mu$ Sv/h前後で推移する場所が多く、除染の進展状況によって町内でも大きな差が出たものと思われる。

○川内村（村内一部が居住制限区域、避難指示解除準備区域）



最低計測値 0.08 $\mu$ Sv/h 最高計測値 0.11 $\mu$ Sv/h



役場周辺は特段の区域指定がされている地域ではなく、概ね0.1 $\mu$ Sv/h以下の数値となり今回の計測中では最も低い計測値となった。

居住制限区域及び避難指示解除準備区域に該当する地域は、調査日において除染作業の最中であったため、計測できるポイントが少なかったが、いずれも0.3 $\mu$ Sv/h以下であり、区域指定のされていない県内の中心市部以下の数字であった。

○葛尾村（村内全域が計画的避難区域）



最低計測値 0.42 $\mu$ Sv/h 最高計測値 0.60 $\mu$ Sv/h



村役場周辺の放射線量は、0.5 $\mu$ Sv/h前後を計測するポイントが多くあり、最高計測値は0.60 $\mu$ Sv/hであった。

村全域が計画的避難区域に指定されていることもあり、村役場以外でも総じて高い計測値を記録し、0.4 $\mu$ Sv/h以下になることはなかった。

警察の車両が多く、高齢者が町役場付近でパトロールを行っていたが、それ以外に人の気配は感じられなかった。

○飯館村（村内大半が居住制限区域、一部帰宅困難区域、避難指示解除準備区域）



最低計測値 0.83 $\mu$ Sv/h 最高計測値 1.24 $\mu$ Sv/h



村役場周辺は高い数値で安定しており、今回計測を行った中で最も高い数字を計測した。

その他の地域も平均的に1 $\mu$ Sv/h前後の高い計測値であったが、農地、山間部はより高い数値となり最高で1.76 $\mu$ Sv/hを記録した。

西部の川俣町付近に入ると急激に線量が低くなる特色も見られた。

町役場周辺は、作業員の仮設住宅と思われるプレハブが多く、除染作業員以外の人の気配はなかった。

撮影日時：平成24年10月16、17日  
撮影者：小菅 洋史

## 8. 福島第一原発周辺市町村の放射線量

### (1) 指定区域（警戒区域～避難指示解除準備区域）と放射線量の関係

危険度が高いとされる区域は、概ね放射線量が高い地域と一致しているが、区域指定されていない福島県中心市部においても、区域指定されている地域以上の放射線量を計測した地域が多くみられた。

福島市や二本松市の一部地域では、計画的避難区域に指定されている葛尾村を上回る数値を記録しており、郡山市では居住制限区域に指定されている飯館村に迫る数値を記録した地域もある。

行政による区域指定は、放射線量の高さによって決定した面と、指定することによる影響程度を優先させ、敢えて区域指定をしなかった面が混在しているものと思われる。

### (2) 放射線量が高い地域・低い地域の特徴

文部科学省を中心に、各自治体が発表している放射線量の情報のとおり、福島第一原発から北西方向へ延びる地域（飯館村方面）の放射線量が高くなっている。

次に放射線量が高い、中通り地域（郡山市）の高放射線量の地域には、福島第一原発の北西側 50 km 前後から南西方向に変わった風に乗って放射性物質が落下したものと推測されている。

一方、福島第一原発の南側は総じて放射線量が低く、原発から 20 km 圏内においてもさほど高い線量を記録していない。いわき市や川内村については、東京都下における放射線量と大差がなかった。

福島第一原発の北側に当たる相馬市についても放射線量は低く、「放射線量と土地取引件数の相関性」において検証した相馬市の土地取引件数の説明がつく。

南相馬市については、市域の 1/3 程度が帰宅困難地域・居住制限区域・避難指示解除準備区域に指定されており、また津波の被害も甚大であったため、非常にネガティブな印象を受けるが、市街地の放射線量は意外なほど低い。南相馬市内の土地取引件数は前年度比 6 割程度に落ち込んでいるものの、海岸線から離れて津波の被害を直接受けず、また、区域指定も受けていないことから、移転需要を背景とした活発な取引が行われている模様である。

## IV. 茨城県

### 1. 沿岸部の土地取引・地価動向

#### (1) 土地取引状況

茨城県で津波による被害を受けたのは、北茨城市や日立市等県北の沿岸部を中心とした地域である。当該地域の中でも北茨城市の一部では、集団移転計画の動きが本格化するなど、徐々に復興に向けて動き出している。これらの地域は、元々不動産取引が少ない地域であるために極端な取引の減少は見られないが、集団移転計画が進む地域は勿論、それ以外の地域でも、事業用地・住宅地とも土地等取引は殆どない模様である。

沿岸部でも津波被害のない地域においては、一部高台への移転需要があるものの限定的で、全般的には取引は震災前と変わらず低調である。

#### (2) 地価動向

津波による被害を受けた地域については、不動産取引自体がほとんどなく、取引価格相場は形成されていない。今後復興計画が進み、産業エリアとして整備されれば従前の地域とは異なる地域性のもと地価が形成されるものと考えられる。

津波による被害を受けていない地域では、沿岸部の津波被害や原発事故の風評被害による産業の衰退等により地域経済が低迷しており、地価は下落基調である。一部には高台移転の需要、宅地分譲の動きも見られるが、他の被災県のような価格上昇は認められない。今後復興計画の進展により地価下落幅は縮小傾向に向かうと思われるが、当面下げ基調は続くものと思われる。

#### (3) 復興計画に関連する土地・建物の規制の状況

茨城県と沿岸部 13 市町村では、県内沿岸部の産業復興を主目的とした茨城産業再生特区計画が平成 24 年 3 月に策定されたほか、津波被害が大きかった北茨城市では、同月に北茨城市震災復興計画が策定され、これに基づき平潟、大津、磯原・中郷地区の沿岸部で高台移転の方針が固められた。但し、住民の同意や移転用地の確保等の問題があり、いまだ計画決定には至っていない。なおこのような高台移転が検討される地区においても土地・建物の取引規制等は特段行われていない。

### 2. 沿岸部以外の土地取引・地価動向

#### (1) 土地取引状況

震災以降、土地購入者が地盤や地歴を重視する傾向にあり、鹿行地域の内陸部を中心として液状化、地盤沈下、地割れ等の被害が顕著であった地域とその周辺地域の取引は低調である。また県南の放射線量が高い「ホットスポット」とされた一部地域では、風評被害により土地取引が減少、最近ようやく需要が戻ってきたもののその影響が未だ認められる。

一方、つくばエクスプレス（以下 TX）沿線は、戸建分譲用地を中心に、都心通勤者を中心とした堅調な需要に支えられている。

県内の工場用地については、原発事故による福島県からの移転需要が見られるものの、震災と原発事故が県内の工場立地に与えた衝撃は大きく、全体的に引き合いは少ない。

## (2) 地価動向

地盤被害によって、地価公示の地点から除外される等により、正常な地価把握が困難な地域が存在する。このような地域では土地取引がほとんどなく、地価形成が困難となっており、今後長期に渡る大規模地盤改良の必要性から、継続的な地価の下落は避けられない。

原発事故による風評被害を受けた地域では、一時的に取引が減少し地価は下落したものの、風評被害から徐々に脱しており、TX沿線等以前から引き合いのある地域を中心に下落幅は縮小傾向で推移している。

工場用地については、福島県からの移転需要に基づく取引も散見されたが、県全域的に需要が極めて少なく、数少ない成約実例を見ても年々土地価格は下落傾向にあり、今後も同様に推移するものと思われる。

## 3. 地域の特徴的な情報

水戸市は、従来から常磐線国道6号線ルートで首都圏と東北との中継地点として企業が進出するなど、茨城県の県庁所在地であるとともに北関東の中核都市のひとつとして発展してきた。

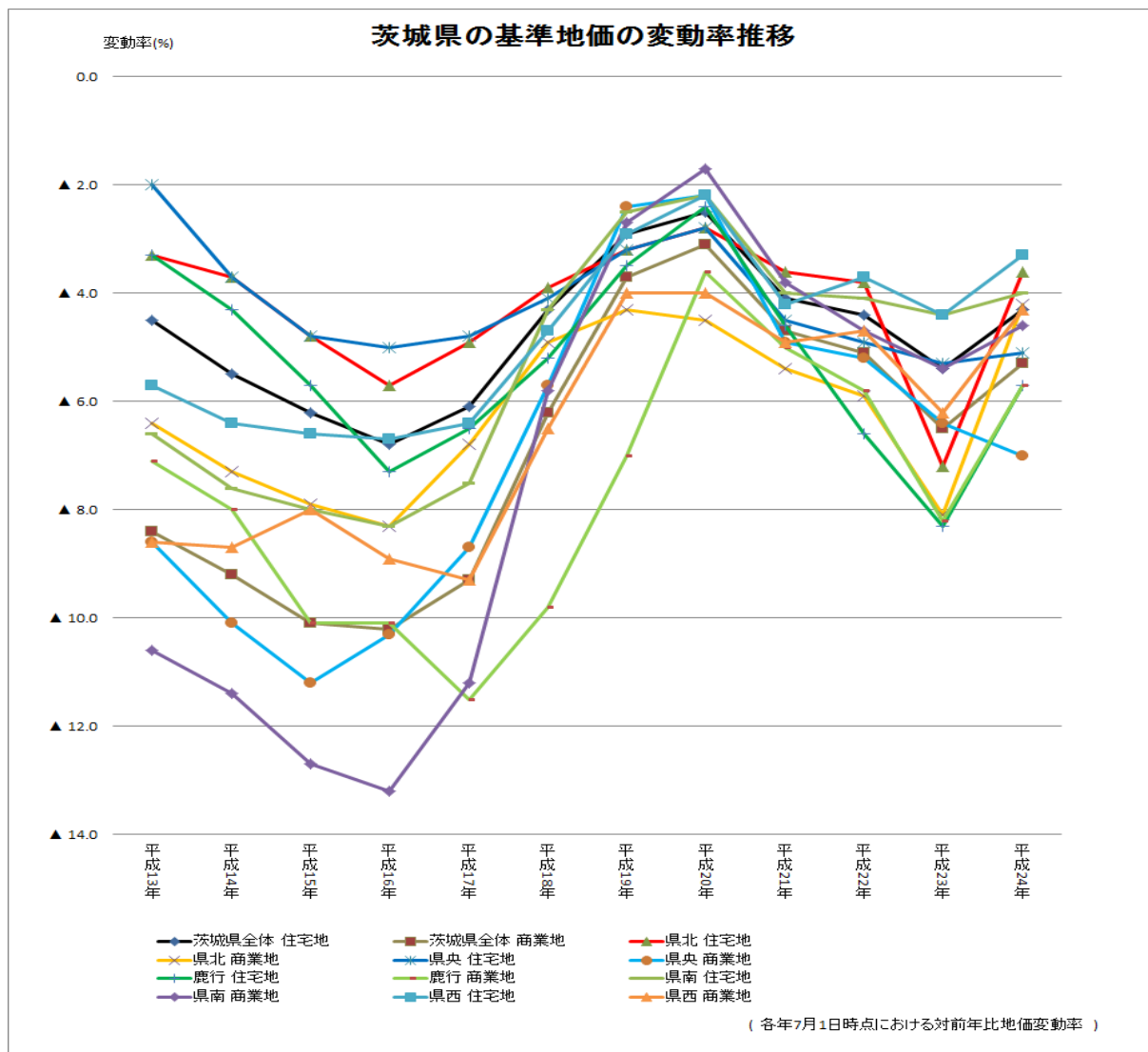
しかし、震災の影響の中でも特に原発事故によって東北ルートが遮断されたことで、常磐線ルートは北関東内陸の他都市と比べ選好性の劣る印象は免れず、投資意欲を減退させる要因となった。今後水戸市を始めとして県央、県北の先行きは明るくなく、不動産市場においても、早期回復が見込まれるTX沿線の県南地域との格差が拡大していくものと思われる。

#### 4. 茨城県の基準地価の変動率推移

茨城県の基準地価に関する平成13年以降の対前年地価変動率の推移は以下のとおり。

都道府県基準地標準価格(各年7月1日時点における対前年地価変動率)

地域	用途	平成13年	平成14年	平成15年	平成16年	平成17年	平成18年	平成19年	平成20年	平成21年	平成22年	平成23年	平成24年
茨城県全体	住宅地	▲ 4.5	▲ 5.5	▲ 6.2	▲ 6.8	▲ 6.1	▲ 4.3	▲ 2.9	▲ 2.5	▲ 4.1	▲ 4.4	▲ 5.4	▲ 4.3
	商業地	▲ 8.4	▲ 9.2	▲ 10.1	▲ 10.2	▲ 9.3	▲ 6.2	▲ 3.7	▲ 3.1	▲ 4.7	▲ 5.1	▲ 6.5	▲ 5.3
県北	住宅地	▲ 3.3	▲ 3.7	▲ 4.8	▲ 5.7	▲ 4.9	▲ 3.9	▲ 3.2	▲ 2.8	▲ 3.6	▲ 3.8	▲ 7.2	▲ 3.6
	商業地	▲ 6.4	▲ 7.3	▲ 7.9	▲ 8.3	▲ 6.8	▲ 4.9	▲ 4.3	▲ 4.5	▲ 5.4	▲ 5.9	▲ 8.1	▲ 4.2
県央	住宅地	▲ 2.0	▲ 3.7	▲ 4.8	▲ 5.0	▲ 4.8	▲ 4.1	▲ 3.2	▲ 2.8	▲ 4.5	▲ 4.9	▲ 5.3	▲ 5.1
	商業地	▲ 8.6	▲ 10.1	▲ 11.2	▲ 10.3	▲ 8.7	▲ 5.7	▲ 2.4	▲ 2.2	▲ 4.9	▲ 5.2	▲ 6.4	▲ 7.0
鹿行	住宅地	▲ 3.3	▲ 4.3	▲ 5.7	▲ 7.3	▲ 6.5	▲ 5.2	▲ 3.5	▲ 2.4	▲ 4.6	▲ 6.6	▲ 8.3	▲ 5.7
	商業地	▲ 7.1	▲ 8.0	▲ 10.1	▲ 10.1	▲ 11.5	▲ 9.8	▲ 7.0	▲ 3.6	▲ 5.0	▲ 5.8	▲ 8.2	▲ 5.7
県南	住宅地	▲ 6.6	▲ 7.6	▲ 8.0	▲ 8.3	▲ 7.5	▲ 4.3	▲ 2.5	▲ 2.2	▲ 4.0	▲ 4.1	▲ 4.4	▲ 4.0
	商業地	▲ 10.6	▲ 11.4	▲ 12.7	▲ 13.2	▲ 11.2	▲ 5.8	▲ 2.7	▲ 1.7	▲ 3.8	▲ 4.7	▲ 5.4	▲ 4.6
県西	住宅地	▲ 5.7	▲ 6.4	▲ 6.6	▲ 6.7	▲ 6.4	▲ 4.7	▲ 2.9	▲ 2.2	▲ 4.2	▲ 3.7	▲ 4.4	▲ 3.3
	商業地	▲ 8.6	▲ 8.7	▲ 8.0	▲ 8.9	▲ 9.3	▲ 6.5	▲ 4.0	▲ 4.0	▲ 4.9	▲ 4.7	▲ 6.2	▲ 4.3



茨城県における基準地価は、全 600 地点のうち横這いのつくば市の住宅地 2 地点を除く 598 地点で前年を下回った。平均変動率は全ての用途で下落したが、下げ幅はいずれも震災直後の前年より縮小した。下げ幅縮小は林地が 7 年連続、他の用途は 4 年ぶりである。

## 5. 茨城県下概況

### (1) 住宅地

横這い地点はつくば市の2地点のみでその他地点は下落した。最も下落した地点は、ひたちなか-20（海門町2丁目）で下落率は▲12.8%である。中でも地盤被害の大きかった鹿行地域の下落率は県平均を上回っている。

### (2) 商業地

全ての地点で下落しており、最も下落した地点は行方5-2（玉造）で下落率は▲10.4%である。中でも水戸市を含む県央地域の下落率は県平均を上回っている。

### (3) 平成24年沿岸部・鹿行地域11市町村 用途別平均地価

地域	北茨城市	高萩市	日立市	東海村	ひたちなか市	大洗町	鉾田市
住宅地	23,800	29,100	39,500	47,000	37,000	32,800	12,600
商業地	39,600	37,500	56,300	56,600	53,900	41,000	24,300
地域	鹿嶋市	神栖市	行方市	潮来市	(水戸市)	(つくば市)	(県全体)
住宅地	22,800	20,100	7,700	17,100	55,700	60,700	33,500
商業地	33,700	30,800	14,500	23,400	93,400	89,500	58,100

平成24年都道府県基準地標準価格 単位：円/㎡

<参考> 分析に用いた地域の区分は以下の通りである。

地域	市 町 村
県北地域 (6市町)	日立市, 常陸太田市, 高萩市, 北茨城市, 常陸大宮市, 大子町
県央地域 (9市町村)	水戸市, 笠間市, ひたちなか市, 那珂市, 小美玉市, 茨城町, 大洗町, 城里町, 東海村
鹿行地域 (5市)	鹿嶋市, 潮来市, 神栖市, 行方市, 鉾田市
県南地域 (14市町村)	土浦市, 石岡市, 龍ヶ崎市, 取手市, 牛久市, つくば市, 守谷市, 稲敷市, かすみがうら市, つくばみらい市, 美浦村, 阿見町, 河内町, 利根町
県西地域 (10市町)	古河市, 結城市, 下妻市, 常総市, 筑西市, 坂東市, 桜川市, 八千代町, 五霞町, 境町

## 6. 震災による地盤被害と不動産市場

茨城県は、岩手・宮城・福島と比べ数字だけ見れば被害規模は小さい。しかし、県北沿岸地域を中心とした津波被害、鹿行地域等の湖沼周辺の液状化被害や地滑り等及びそれに伴う建物被害があり、特に震災直後の断水世帯数では他の被災3県を上回った。

特に茨城県の被害の特徴であった地盤被害について、水戸市と潮来市の2地域の状況について調査した。

## 7. 地盤被害の実例Ⅰ（水戸市：水戸駅南地域における状況）

### （1）被害状況

水戸市では全半壊家屋が2,000棟超（平成24年9月28日水戸市公表）など、かつてないほどの建物被害を被った。建物被害の特徴として、倒壊家屋は少ないものの、水戸市役所のように建物全体が傾斜、あるいは外構部が損傷する等により建物機能を失うものが見られた。

### （2）原因

これらは主に地盤被害に起因するものであるが、水戸駅南地域は元々旧千波湖の一部であったところを干拓し、水田として利用されたものが埋められた地盤であって、以前から地盤沈下が懸念されてきた地域ではあるが、今回の地震により液状化等が発生し地盤沈下を引き起こした。

### （3）復興状況

現在水戸市役所は使用不能で閉鎖され、仮庁舎での運営を余儀なくされている。更にライフラインの損壊も発生した。現在至るところで道路復旧工事や下水道工事等が行われ、未だ復興途上であることを感じさせる。

水戸駅周辺は古くからの市街地である駅北地域と、再開発により近年発展した駅南地域とに大別される。バブル崩壊以降、大型店舗が撤退した水戸駅周辺の地価は下落の一途であったが、近年の再開発により駅南地域の地価は横ばい傾向に持ち直してきたが震災以降地価は下落した。しかし震災により開業が遅れていた駅ビル「エクセル南」が南口にオープンするなど、衰退の著しい駅北、地盤被害を受けた駅南よりも集客力に優れた駅ビルの商業施設が最近では存在感を高めている。

### （4）不動産市況

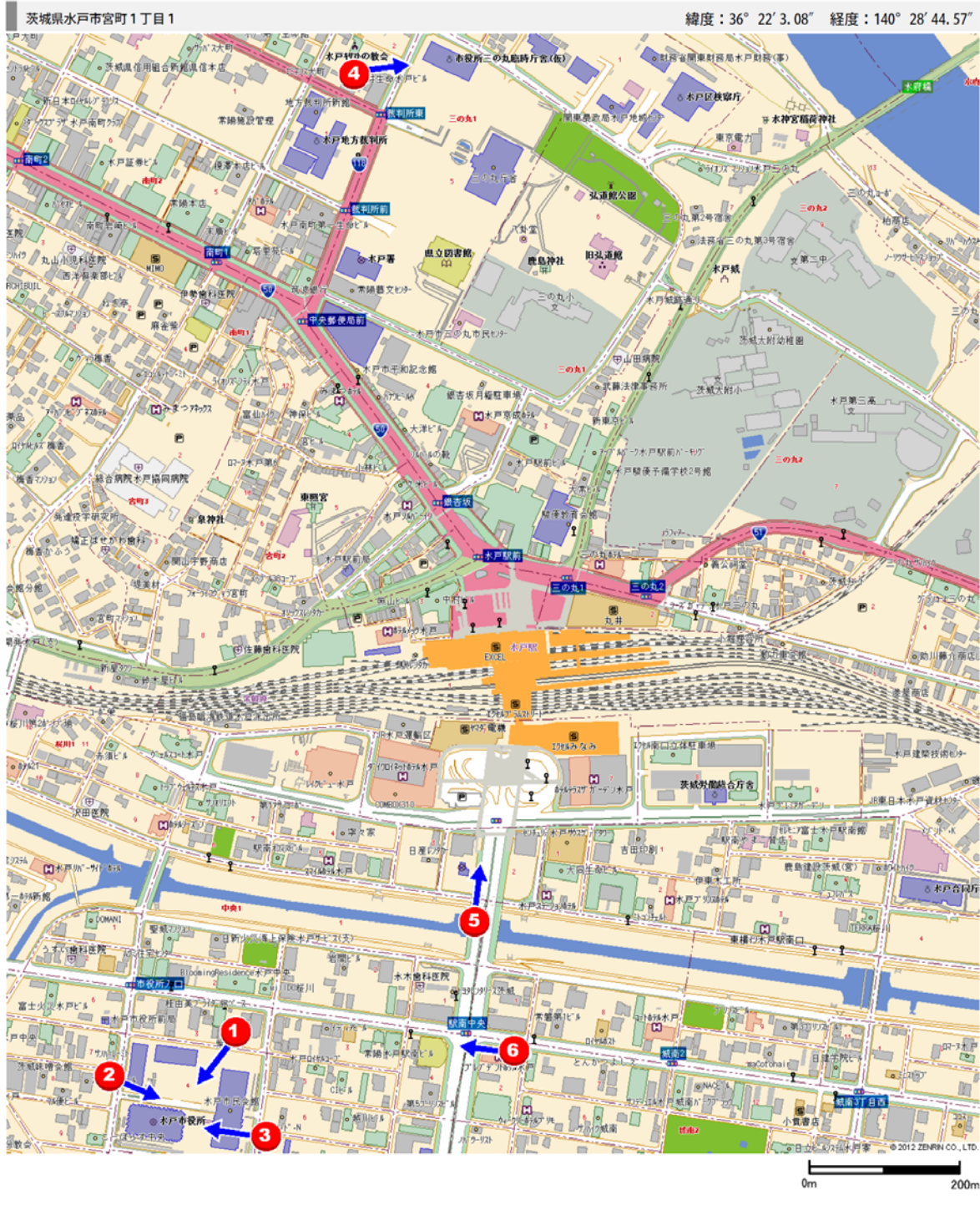
震災以降地域経済が益々冷え込み、地盤リスクも顕在化した駅南地域は、投資需要も冷え込み、平成24年基準地価（県水戸5-9）で前年比▲8.0%の下落となった。商業地としての県平均下落率を大きく上回るなど見通しは明るくない。

尚、現時点で市役所新庁舎を駅南の現在地に建設する方針とのことであるが、それによる今後の繁華性の動向にも注意が必要である。

■水戸市内地図

位置図 1.2km幅

案件番号 00000000



Copyright(c) 2000-2008 TAS Co.,Ltd All rights reserved.

■水戸駅南地域の現在の状況



I-1. 使用不能となった水戸市役所



I-2. 市役所玄関の地盤沈下



I-3. 市役所通用口付近の地盤沈下



I-4. 市役所仮庁舎



I-5. 駅前歩道は復旧工事中



I-6. 下水道復旧工事

撮影日時：平成24年10月11日

撮影者：木村 和義

図 I-1 【大正 4 年】 ほぼ全域が千波湖の一部を成している

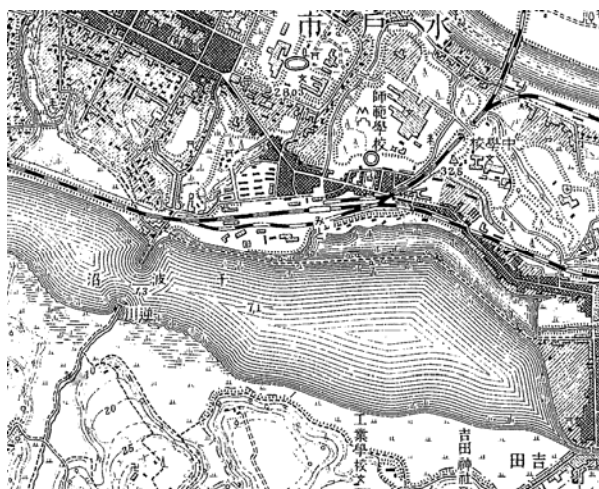


図 I-2 【昭和 8 年】 干拓事業により一面水田となっている

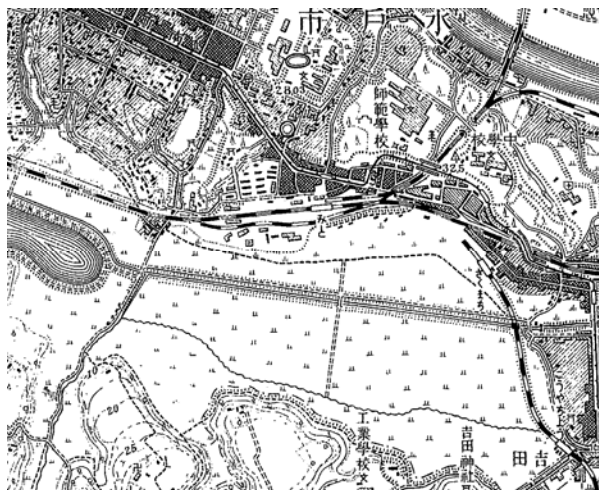


図 I-3 【平成 12 年】 市役所が北口から移転後市街地として発展している



(図 I-1 ~ I-3) 出典：国土地理院発行旧版地図

## 8. 地盤被害の実例Ⅱ (潮来市：日の出地区)

### (1) 被害状況

潮来市は、霞ヶ浦や北浦、常陸利根川などに面する低湿地地帯である。特に常陸利根川に面した日の出地区は震災により大規模な被害を受けた。地盤の液状化に伴う噴砂、埋設管や側溝の浮き上がり、建築物の沈下、外構部の損傷等が随所で見られ、上下水道、ガス、電気等のライフラインは壊滅的な被害を受けた。

また、道路についても至る所で陥没、隆起、亀裂が入り、震災直後は車での通行が困難な状況であった。尚、住宅等の被害は地区内で2,925棟にも及んでいる。

### (2) 原因

日の出地区はかつて外浪逆浦と呼ばれる常陸利根川に繋がる霞ヶ浦の一部で、戦時中に干拓されて水田となり、その後昭和40年代に鹿島臨海工業地帯開発に伴い宅地造成された地域であり、その地歴からも液状化被害が想定されていた。

しかし、開発当時には埋立地の液状化の危険性について認識が低かったこともあり、それが特にライフラインへの被害を増大させた一因と言われる。

### (3) 復興状況

ライフラインは下水道→上水道→道路の順に復旧が進められており、上下水道復旧工事が平成25年3月迄(図Ⅱ-4、Ⅱ-5参照)、道路復旧工事が平成26年3月迄を予定している。但し、工事の進捗によっては期間の延長も検討される。また、これらライフラインの復旧と並行して、災害に強い都市基盤の整備を図る市街地液状化対策事業についても準備が進められている。

液状化の発生しない地盤とするために、①主に地中に砂等を圧入又は地中にセメントを打ち込む等で地盤を固める方法、②地下水を汲み上げて水位を下げる又は盛土で地下水までの深さを大きくする等で地下水を低くする方法、などが検討された。

日の出地区の様に、広範囲に亘って面的な対策が必要な地域においては、②地下水を汲み上げて水位を下げる工法、で住民の同意を得る方針であるが、地下水の低下が地盤沈下を伴うと予想されること、各事業区域内の宅地の所有者等の3分の2以上の同意が必要であること、また復興交付金等による事業に必要な十分な財源確保の問題により、事業完了までには長期間を要すると思われる。

### (4) 不動産市況

日の出地区は、東関東道潮来インターチェンジに近接し、鹿島臨海工業地帯へのアクセス等交通利便性のある住宅地であるが、都心への接続が良好でないため不動産購入層は地元に限られていた。今後は復興事業が完了するまで不動産市場は成立し難いと考えられ、液状化対策工事が完了し実際に地盤リスクが解消されたとしても、地歴を重視する風潮の中で液状化したイメージの影響は大きく、特に外部からの住替需要は、潮来インターチェンジ周辺への企業誘致等の大きな地域変貌がなければ厳しい状況が続くと考えられる。

■ 潮来市内地図

位置図 1.2km幅

案件番号 00000000



茨城県潮来市日の出6丁目3

緯度：35° 55' 44.14" 経度：140° 34' 26.2"



Copyright(c) 2000-2008 TAS Co., Ltd. All rights reserved.

■ 潮来市日の出地区の現在の状況



II-1. 液状化による歩道の隆起



II-2. 仮設管による応急処置



II-3. 住宅外構部の損傷



II-4. 傾いた電柱と保育園



II-5. 傾いた住宅の外構部



II-6. 隆起したマンホール

撮影日時：平成24年10月11日

撮影者：木村 和義

図Ⅱ-1 【明治18年】 霞ヶ浦の一部である



図Ⅱ-2 【昭和42年】 干拓事業により水田になっている



図Ⅱ-3 【平成12年】 区画整理事業により住宅地となっている

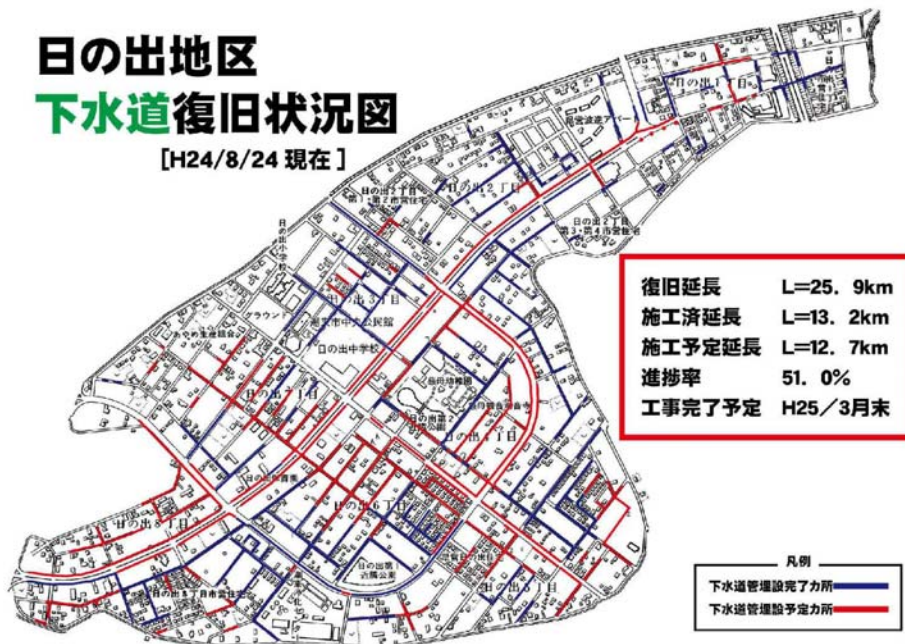


(図Ⅱ-1～Ⅱ-3) 出典：国土地理院発行旧版地図

図Ⅱ-4 日の出地区 水道復旧状況図



図Ⅱ-5 日の出地区 下水道復旧状況図



(図Ⅱ-4 Ⅱ-5) 出典：潮来市ホームページ



株式会社  
三友システムアプライザル



株式会社三友システムアプライザルは国内最大の不動産鑑定士・不動産調査員の提携網を有し、不動産の鑑定評価・調査・データサービスを提供する不動産鑑定業界のリーディング・カンパニーです。

**本 社** 〒102-0093 東京都千代田区平河町1丁目2番10号  
平河町第一生命ビル4F  
TEL: 03-5213-9750 FAX: 03-5213-9760

**大 阪 支 店** 〒541-0056 大阪府大阪市中央区久太郎町2丁目1番30号  
船場ダイヤモンドビル 15F  
TEL 06-6266-0240 FAX 06-6261-0873

**名 古 屋 支 店** 〒460-0003 愛知県名古屋市中区錦1丁目18番24号  
HF 伏見ビル 8F  
TEL 052-201-1651 FAX 052-201-1658

**東 北 支 所** 〒980-0811 宮城県仙台市青葉区一番町4丁目7番17号  
小田急仙台ビル 6F  
TEL 022-748-7358 FAX 022-393-9192

**グループ企業** 株式会社 九段経済研究所（不動産鑑定評価）  
株式会社 タス（インターネットによる不動産マーケット情報）

**海外提携先** 米国 Joseph J. Blake and Associates, Inc.  
韓国 大アセット鑑定評価法人(Daeil Appraisal Board)  
タイ Agency for Real Estate Affairs